

9. Beeldkwaliteit

9.1 Algemeen

Groenewoud is ontwikkeld als een stedelijk gebied, gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal tussen de binnenstad van Utrecht, Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum. De paradox van het gebied is de eigenheid enerzijds, versus de verbindingen met de omliggende gebieden als Papendorp, de binnenstad, Leeuwensteijn en Leidsche Rijn Centrum anderzijds.

Het gebied is ontworpen als 'groen-blauw' stadsdeel, met een geïntegreerde opzet voor water, waterretentie, groen op verschillende schaalniveaus, biodiversiteit, duurzaamheid en een stedelijke dichtheid met een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën. De wijk is autoluw, parkeren is grotendeels opgenomen in of onder de bebouwing.

Structuur

De hoofdrichting van het gebied is de oorspronkelijke verkaveling van het polderlandschap Groenewoud. Deze is oost-west, en staat daarmee onder een hoek van ca. 40° ten opzichte van het kanaal. Zo wordt geprofiteerd van de bestaande, deels ondergrondse structuur. Het noordelijk deel is ook in deze richting begrensd. Een stedenbouwkundig cruciaal gevolg is de transparantie van de Mercatorlaan naar de Kanaalzone in twee richtingen, waar dat bij een verkaveling loodrecht op het kanaal alleen een transparantie in de dwarsrichting zou zijn. De verkavelingsrichting leidt tot een aantal bijzondere stedenbouwkundige details op de hoeken die in de architectonische uitwerkingen moeten worden opgelost.

Karakter per deelgebied

Er worden 4 deelgebieden gedefinieerd. Van noord naar zuid:

De KWS-buurt, Mercatorbuurt, de Dijkbuurt en de Pyloonbuurt. Hoewel onderdeel van hetzelfde stedenbouwkundig plan hebben deze onderscheidende karakters. Echter, de openbare ruimte vormt een samenhangend geheel waarbinnen de buurten zich verschillend profileren. Wel is er onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteit van de openbare ruimte van de KWS-buurt en het overige deel van Groenewoud. De KWS-buurt refereert naar een industrieel verleden en de overige buurten refereren aan het polderlandschap.





bestaande industriële loodsen te combineren met nieuwbouw



industriële gebouw inspireert voorzieningen



binnenhof met overbouwde parkeren



verspringend bouwblok



plaatselijke overkragingen bepalen de ruimte en geven accenten



mogelijke invulling noordrand KWS-buurt



gemengde bouwvormen, appartementen en grondgebonden binnen een blok



stedelijke omgeving van pleinen en stegen



vanuit de KWS-buurt is er af en toe zicht op de Kanaalzone

9.2 Beeldregie per buurt

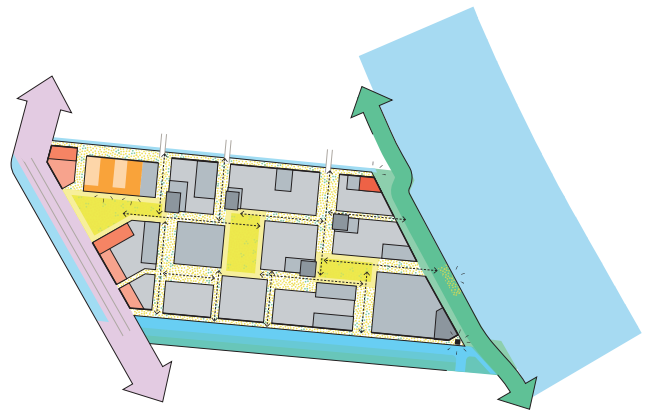
KWS-buurt

De KWS-buurt heeft een hoogstedelijk karakter. De buurt kenmerkt zich door een menging van verschillende woningtypen met relatief veel appartementen. De openbare ruimte is opgevat als één doorlopend vlak, een eenheid waarin een stelsel van stegen, groenelementen, straten en pleinen zijn vormgegeven volgens het 'shared space principe'. De wijk is autoluw en alle verkeersstromen maken gebruik van hetzelfde profiel. In het materiaalgebruik wordt gerefereerd aan het industrieel verleden van de locatie als de KWS asfaltcentrale. In het hoogstedelijk milieu wordt het groenblauwe karakter doorgezet. Vormgegeven als fontein en watertafels, losse boomgroepen en/of bomen in combinatie met industriële objecten, klimplanten en geveltuinen.

De inspiratie voor de architectuur is industrieel, met kloeke bouwmassa's, (bak-) steen, platte daken en verspringingen in de bouwblokken. Reminiscenties van de oorspronkelijke asfaltcentrale, de hallen en de kraan met overslagtrechter geven het gebied zijn eigen karakter. Deze bestaande onderdelen laten ook een 'slow start' van de gebied toe met een zich gaandeweg ontwikkelend voorzieningenniveau. Individuele woningen zullen niet overal afleesbaar zijn: het blok telt. De hoeken bestaan dan ook uit gebouwde volumes. Per blok is de hoogte gevarieerd. Er is de mogelijkheid voor een wat hoger appartementsgebouw in de noordoostelijke hoek als accent in de as van het Amsterdam-Rijnkanaal.



open plinten grenzend aan stedelijke openbare ruimte



appartementenkop aan het water (zuidzijde retentiezone)

Samenvatting

- *industriële inspiratie*
- *hoogstedelijk*
- *verschillende woontypen per blok*
- *gebouwde hoeken, sculpturale overstekken*
- *gevarieerde hoogte per blok*
- *niet horizontaal of verticaal, maar vormgegeven als één samenhangend blok.*
- *(her-) gebruik bestaande elementen*
- *bij grondgebonden: individuele woning niet perse herkenbaar*
- *geveltuinen*
- *geponst groen*



4-laagse grondgebonden woningen langs de Mercatorlaan



stedelijke bebouwing met hoekaccenten aan centraal park



terrassen en dakterrassen met uitzicht en privacy



beneden-bovenwoningen en bouwhoogteverschil



verticaliteit en diepe neggen



dakterrassen, zijgevel, geveltuinen en toegang parkeren geïntegreerd



binnenhof met parkeren en gemeenschappelijke tuin



groene oever retentiezone

Mercatorbuurt

De Mercatorbuurt is een gemengde, stedelijke wijk met een hoge dichtheid en diversiteit van grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen. Er komen veel smalle hoge grondgebonden stadswoningen voor. Deze kunnen een woonverdieping op de eerste etage (met een groot venster of een erker) hebben en ook profiteren van dakterrassen of balkons vanwaar je uitzicht hebt op het kanaal. Verticaliteit bepaalt het beeld. De entrees liggen aan de straat (met of zonder voortuin); de straat is het domein van allen. Er is een duidelijke, regelmatige structuur met lange doorzichten en een hiërarchie van straten en dwarspaden. Elk profiel kent een groen-blauwe inrichting en heeft de functie het water te laten infiltreren of zichtbaar af te voeren. Het brede profiel (de hoofdontsluiting) wordt gekenmerkt door boomgroepen die tussen de parkeervakken zijn geconcentreerd. De sub profielen, met dezelfde groen-blauwe aanpak, zijn autoluw en hebben een structuur van in de lijn verspringende boomgroepen.

Het gebied wordt begrensd door de Mercatorlaan, de diagonaal met het centrale park en de retentiezone aan de kant van de KWS-buurt. De diagonaal vormt het groen-blauwe hart van de wijk en waarborgt vrij zicht tussen de KWS-kraan aan het kanaal en de hoogbouw op de kop van het Taatsenplein.

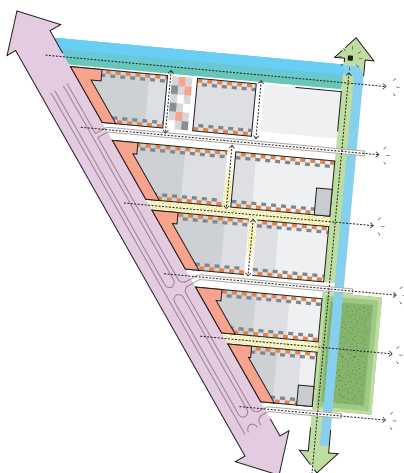
De bebouwing vormt de stedelijke ruimte, met rustige binnenhoven. Vanuit de woningen dient het zicht op de binnenhoven voorzien te worden. De beëindiging van de stedelijke blokken aan de Mercatorlaan met een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen vraagt om bijzondere oplossingen, waarbij de verschillen tussen beide woonsoorten architectonisch zoveel mogelijk onzichtbaar zijn. Co-creatie met de toekomstige bewoners biedt een kans tot diversiteit. Straatwanden zijn stedelijk. Parkeren is deels opgenomen onder de bebouwing. In het gebied is ook een school, een kinderdagverblijf en een gebied voor 'tiny houses' opgenomen. Reliëf in de gevel, metselwerk en diepe neggen worden verwelkomd.



geconcentreerde boomgroepen tussen de parkeervakken



groen-blauwe inrichting in het hoofdprofiel



Samenvatting

- *verticale geleding*
- *gemengd stedelijk*
- *overwegend grondgebonden, veel voordeuren*
- *kwaliteit binnengebieden integraal onderdeel ontwerp*
- *bij grondgebonden: individuele woning herkenbaar*
- *bijzondere accenten op scherpe hoeken*
- *reliëf*
- *rijke metselwerkdetaillering*



overgang privé gebied naar collectieve tuinen



hout als bouw materiaal



woningen langs groene rand, parkeren onder gemeenschappelijke tuin



verhoogde groenstrook geeft privacy



dakterras aan groene kantel met uitzicht over het ARK kanaal



patiowoningen met zuidoriëntatie aan de straat, parkeren mee ontworpen



houten waterwoning (appartementen bij Centraal park)

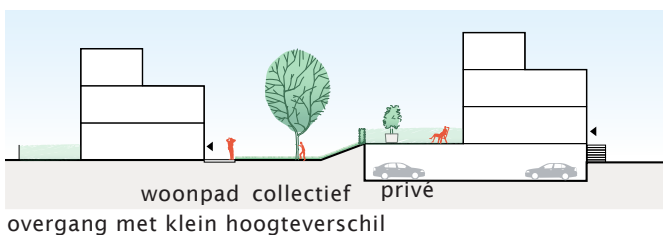


wonen aan een gemeenschappelijke tuin

De Dijkbuurt

De Dijkbuurt is een groen gebied met een kleinschalige verkaveling. Groen en bebouwing mengen zich. De bebouwing bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen; de voordeuren worden goed geaccentueerd. De dichtheid en gemiddelde bouwhoogte zijn lager dan in de andere drie buurten. Overwegend twee bouwlagen met eventueel een halve derde laag. In het noordwesten van het gebied kunnen aan de Diagonaal een aantal terraswoningen aan het water liggen. In de Dijkbuurt is ruimte voor patiowoningen met de voorzijde op het zuiden. Parkeren is op maaiveld in het ontwerp geïntegreerd.

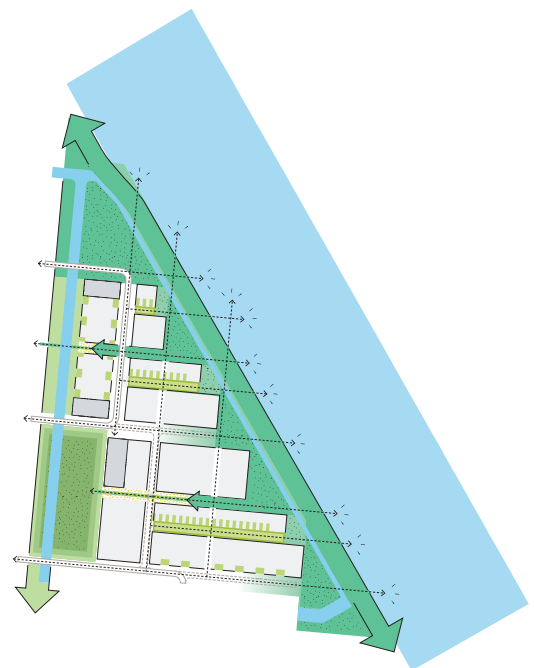
Belangrijk zijn de doorzichten naar de Kanaalzone en de beëindiging van Kanaalzone in een ritme van groene kartels: hier worden bijzondere architectonische oplossingen gevraagd. De beoogde sfeer is kleinschalig. Geen ornamenten, simpele details; groene daken en groene gevels worden verwelkomd. Hagen, tuinen en natuurlijke materialen zoals hout bepalen de sfeer van de buurt. Overgangen naar collectieve tuinen en paden kunnen gemaakt worden met kleine hoogteverschillen.



wonen in het groen



wonen op de grens van driehoekig park en kanaal
voorbeeld van twee laagse woningen met een halve derde laag

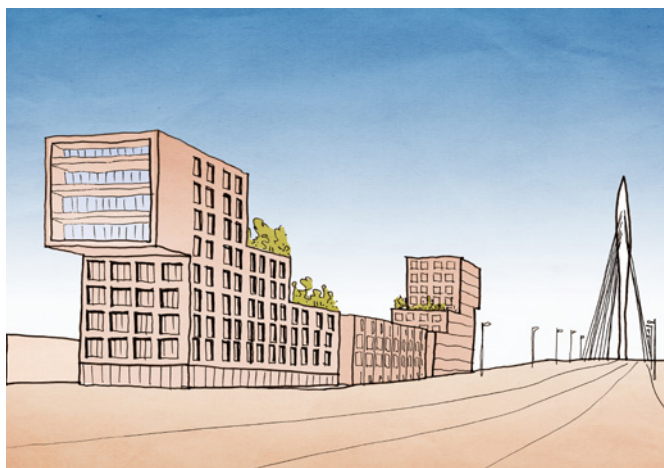


Samenvatting

- groen
- groene erfafscheidingen meeontwerpen
- kleinschalig, simpele hoofdvormen
- horizontale geleding
- kleine hoogteverschillen tussen collectief en privé
- parkeren integreren op maaiveld
- gevarieerde, maar natuurlijke materialen



vogelvlucht pyloon naar hoogbouw kanaleiland



perspectief over de Prins Clausbrug



terraswoningen direct aan het water



binnenterrein bouwblok met parkeren en groen



bijzondere, herkenbare grondgebonden woningen



eenvoud en hoge kwaliteit



plastische bouwmassa met terrassen



bijzondere hoekaccenten

De Pyloonbuurt

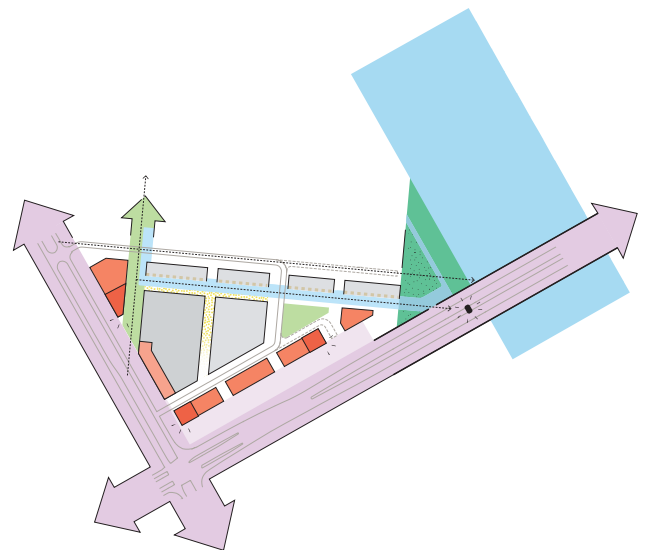
De Pyloonbuurt kenmerkt zich door de karakteristieke, stedelijke bouwvolumes, die een beëindiging vormen in de richting van het talud van de brug. Dit vraagt om bijzondere oplossingen, gezien de uitstekende oriëntatie op zuid tegen het bruglichaam aan. De Bevrijdingslaan wordt begeleid door stedelijke bebouwing met appartementen en zgn. superlofts. Hier kunnen ook woon-werkwoningen of atelierwoningen in worden opgenomen.

Er is een gradiënt van zuid naar noord van hoogstedelijk naar een lagere dichtheid: een rij stedelijke terraswoningen met terrassen aan het water in plaats van tuinen vormt de noordelijke grens. Hier is ook ruimte voor patiowoningen met de voorzijde op het noorden. Zowel aan de zuidwestzijde, als richting het kanaal zijn appartementengebouwen met een specifieke contour van aftrapende verdiepingen en overstekken als hoogteaccenten. Hierdoor ontstaan goed georiënteerde terrassen. Dit geldt ook voor het gebouw waarmee de grote zuidelijke kartel beëindigd wordt. .

Het gebouw aan de kanaalzijde vormt een pendant van de recent gerealiseerde hoogbouw aan de overzijde op Kanaleneiland. Op de kruising van de Mercatorlaan en de Diagonaal vraagt het hoekgebouw door zijn vorm en ligging om een bijzondere architectonische oplossing.

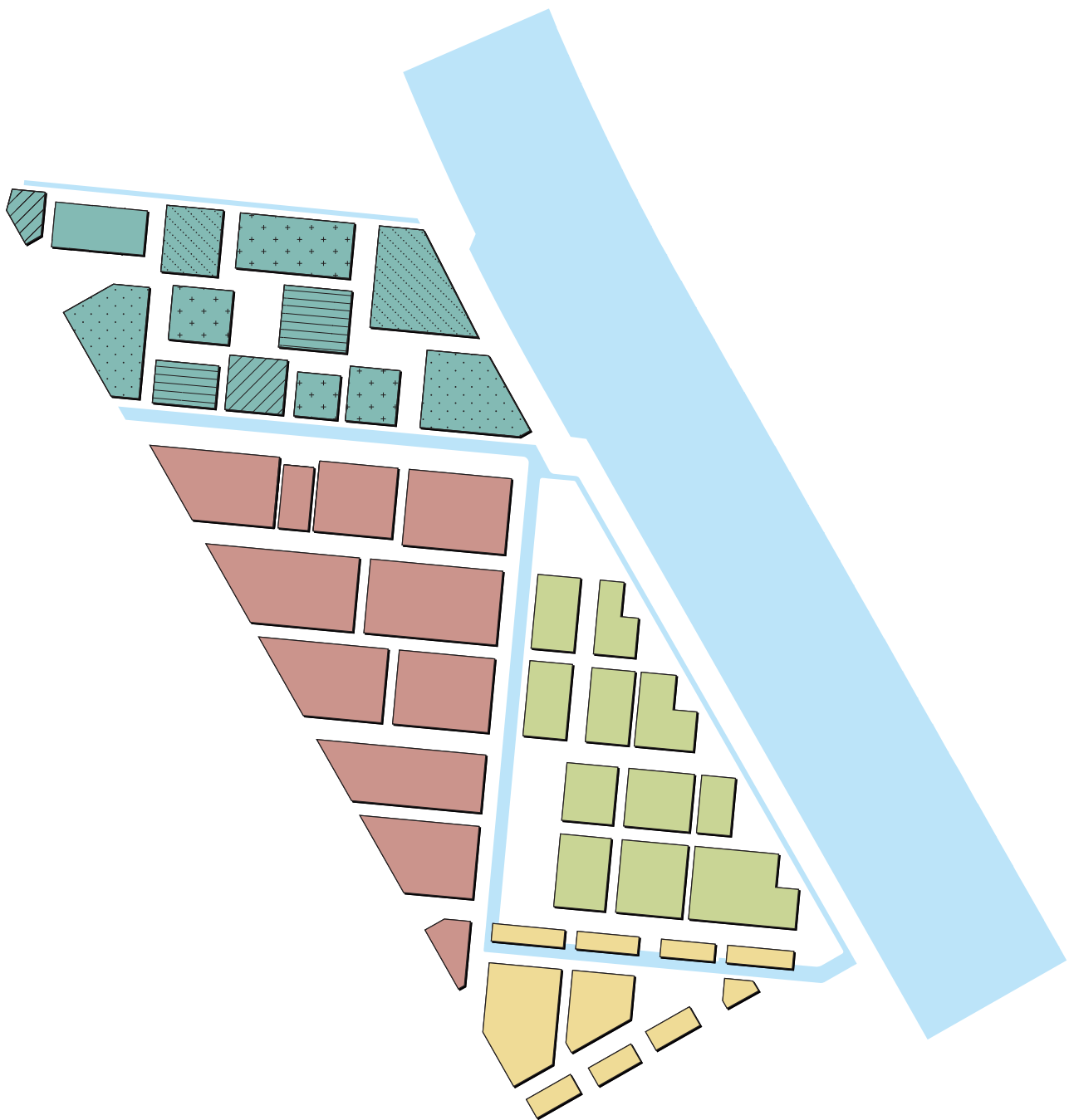


grondgebonden woningen met herkenbare entree



Samenvatting

- *bijzondere volumes in relatie tot de brug*
- *hoogteaccent in relatie tot Kanaleneiland*
- *hoogstedelijk*
- *bij grondgebonden: duidelijk herkenbare entrees*
- *verticale geleding*
- *bijzonder accent op hoek Mercatorlaan en Diagonaal*



- KWS-buurt: 12 blokken, 5 architecturen (zie arcering)
- Mercatorbuurt: minimaal 3 ontwerpen, maximale variatie (zoals door co-ontwerpen)
- Dijkbuurt: minimaal 2, maximaal 5 ontwerpen
- Pyloonbuurt: tenminste 3 ontwerpen

9.3 Korrelgrootte

Binnen het stedenbouwkundig ensemble dat wordt geboden door rooilijnen, samenhang in bouwhoogte en integratie van bestrating en groen/water in de openbare ruimte, wordt architectonische diversiteit verwelkomd. Aan de korrelgrootte van deze diversiteit worden per gebied verschillende eisen gesteld (korrelgrootte betekent in dit verband de omvang van één ontwerp). Het doel hiervan is bijdragen aan het onderscheid tussen de buurten enerzijds en het bepalen van de balans tussen diversiteit en samenhang anderzijds. Per buurt is dit als volgt omschreven:

KWS-buurt: hier is de eis per blok één soort architectuur te maken en deze elders in de buurt één keer te laten terugkomen: 5 soorten ontwerpen voor 12 blokken (zie arcering in de blokken).

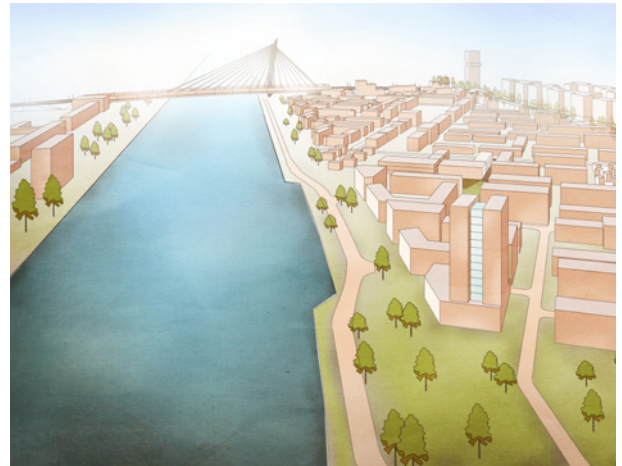
Mercatorbuurt: in deze buurt wordt uitgegaan van co-creatie met de toekomstige bewoners. Het streven naar variatie is maximaal. Voor de buurt geldt dat er tenminste 3 verschillende ontwerpen zijn, maar dat ook binnen een ontwerp naar variatie gezocht wordt.

Dijkbuurt: in deze buurt wordt gestreefd naar samenhang. Er moet sprake zijn van tenminste 2 en maximaal 5 ontwerpen.

Pyloonbuurt: hier worden tenminste 3 ontwerpen voorzien, gezien de specifieke accentgebouwen.

Eigenbouw

Er is ruimte voor eigenbouw in de daarvoor aangegeven blokken. Deze straten zullen bijdragen aan de eigenheid van het gebied. De beeldkwaliteitseisen, met name ten aanzien van zorgvuldige detaillering, zijn hier overigens gelijk aan die van de projectmatig ontwikkelde bouw. Ten behoeve van de eigenbouw kunnen nog te ontwikkelen kavelspaspoorten een hulpmiddel zijn.



hoogteaccenten



architectonische accenten, bijzondere hoekoplossing



functionele accenten

9.4 Accenten

Op bepaalde voor de hand liggende punten is er de kans, en tevens de eis om in de architectonische uitwerking een accent te leggen. Dit is op de randvoorwaardenkaart aangegeven. Er worden 3 soorten accenten onderscheiden:

Hoogteaccenten

Op enkele plaatsen komt een hoogteaccent voor, zoals de eerder beschreven aan het kanaal. Een ander voorbeeld is het hoogte-accent bij de Prins Clausbrug. Deze accenten hebben een betekenis die de schaal van het gebied overschrijdt; zij verwijzen naar de omgeving en zijn van grotere afstand zichtbaar.

Architectonische accenten

Op cruciale punten in de deelgebieden, op de punten waar de diagonale structuur grenst aan de orthogonale richting van het kanaal en de Mercatorlaan, is sprake van een architectonisch accent. De architectuur neemt de driehoekige vorm die voortvloeit uit het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt voor een bijzondere oplossing. Belangrijk is dat de massa op de hoek hierbij gestalte krijgt en niet ontkend wordt door afsnijdingen. Opvallende combinaties van massa en buitenruimten zoals gedeeltelijk inpandige balkons worden verwelkomd.

Functionele accenten

Aan de rand van de KWS-buurt zal de identiteit van de wijk bepaald worden door een aantal kleinere elementen. Het is nog niet duidelijk welke onderdelen instemming van Rijkswaterstaat zullen krijgen. Te denken valt aan een bijzonder gebruik van de converter en de kraan. Ook kan de kade bij de insteekhaven bijzondere betekenis krijgen, bijvoorbeeld door een restaurant en een terras.



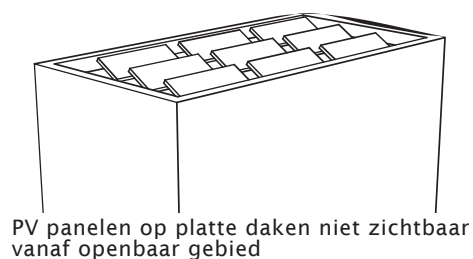
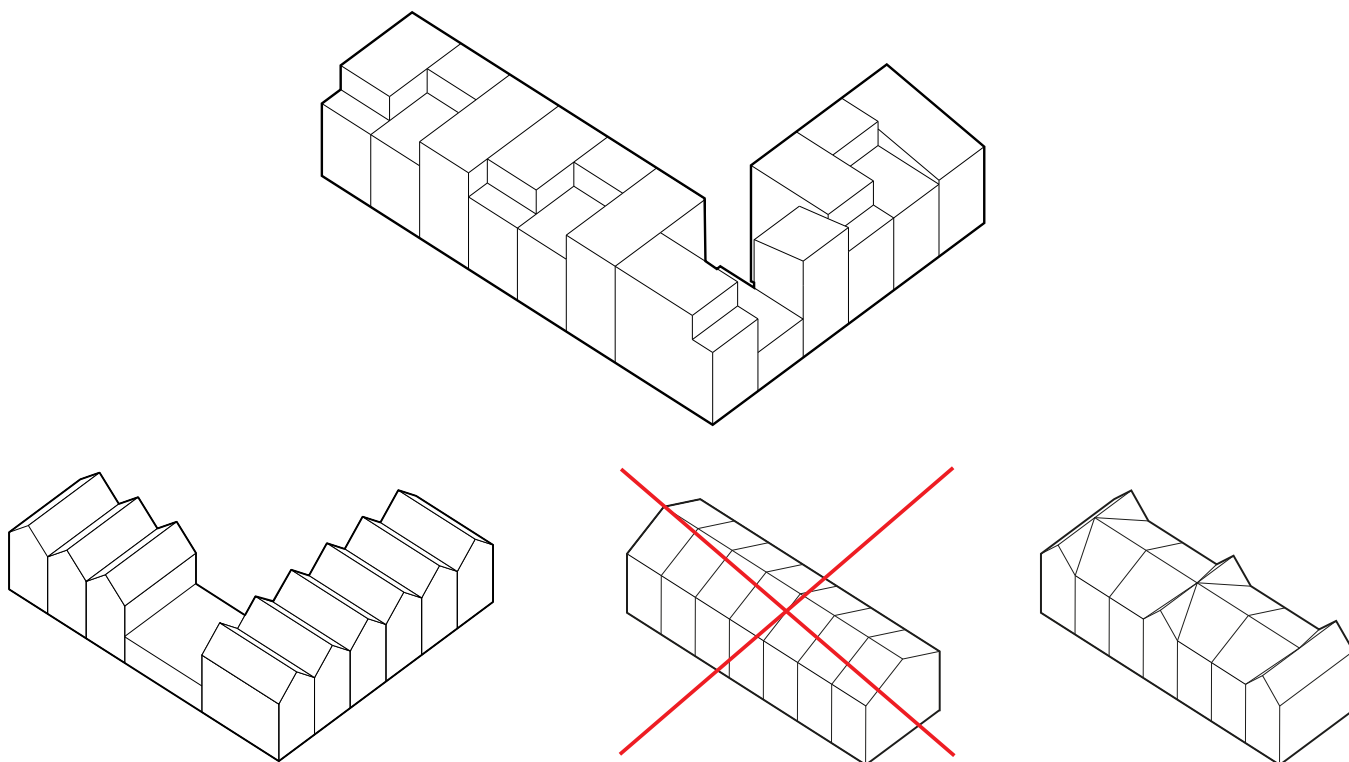
hoogte accent met bovenwijkse betekenis

9.5 Detaillering

Dakvormen

Toegestaan zijn platte daken, set-backs met terrassen en balkons, lessenaar-daken, zadeldaken. Bij rijtjeswoningen zijn in principe maximaal 3 geschakelde kappen mogelijk, incidenteel kunnen dit er maximaal 4 geschakeld zijn. Traditionele ('dorpse') dakvormen sluiten niet aan bij de beoogde stedelijkheid van Groenewoud.

Zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp. De panelen worden afgestemd op het dak en de dakkleur. Bij een plat dak wordt erop toegezien dat de panelen niet vanaf straatniveau zichtbaar zijn.



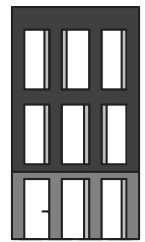
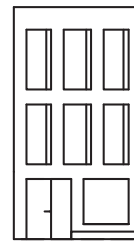
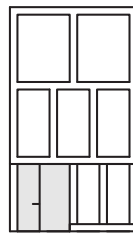
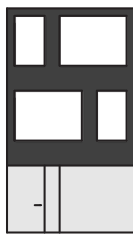
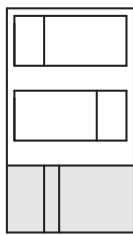
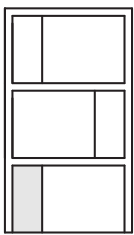
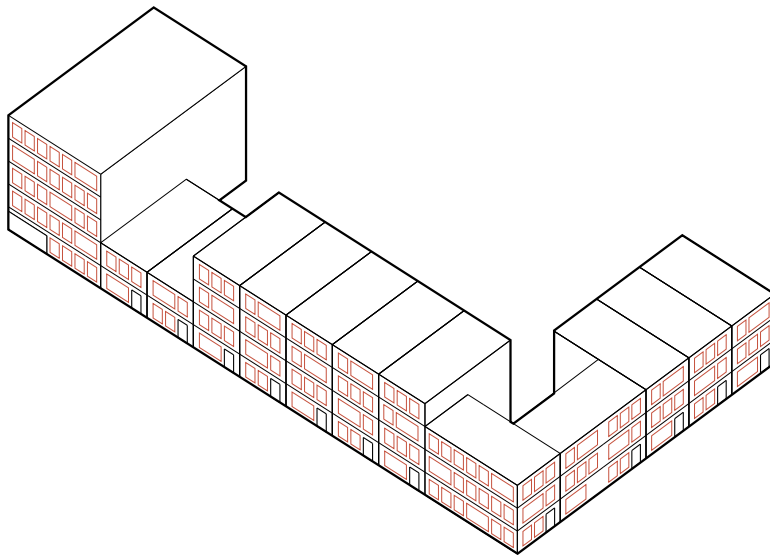
afwisselende dakvormen toegestaan



zonnepanelen zijn afgestemd op dakkleur en geïntegreerd in het ontwerp

Grote glasvlakken

Vanwege de sociale veiligheid wordt er naar gestreefd tenminste één groot glasvlak te maken van de woning aan de openbare ruimte. Dit kunnen ook aaneengesloten glasvlakken met een onderverdeling in kleinere maten zijn. Hiermee wordt de relatie tussen de woning en het openbaar gebied versterkt. Bij appartementen komen de bergingen zo min mogelijk in het zicht van de openbare ruimte aan de gevels. Gesloten begane grondgevels worden voorkomen.





gebouwde hoek met eenvoudig accent



hoek met terras en doorlopende tuinmuur en toegang garage



doorlopende hoek op onderbouw



verbijzondering van de hoek



gebouwde hoek en zijgevel met ramen



opengewerkte hoek en zijgevel, dakterras vervangt tuin



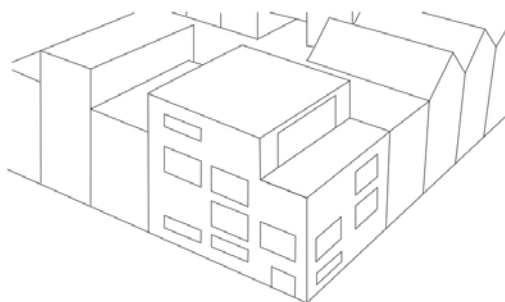
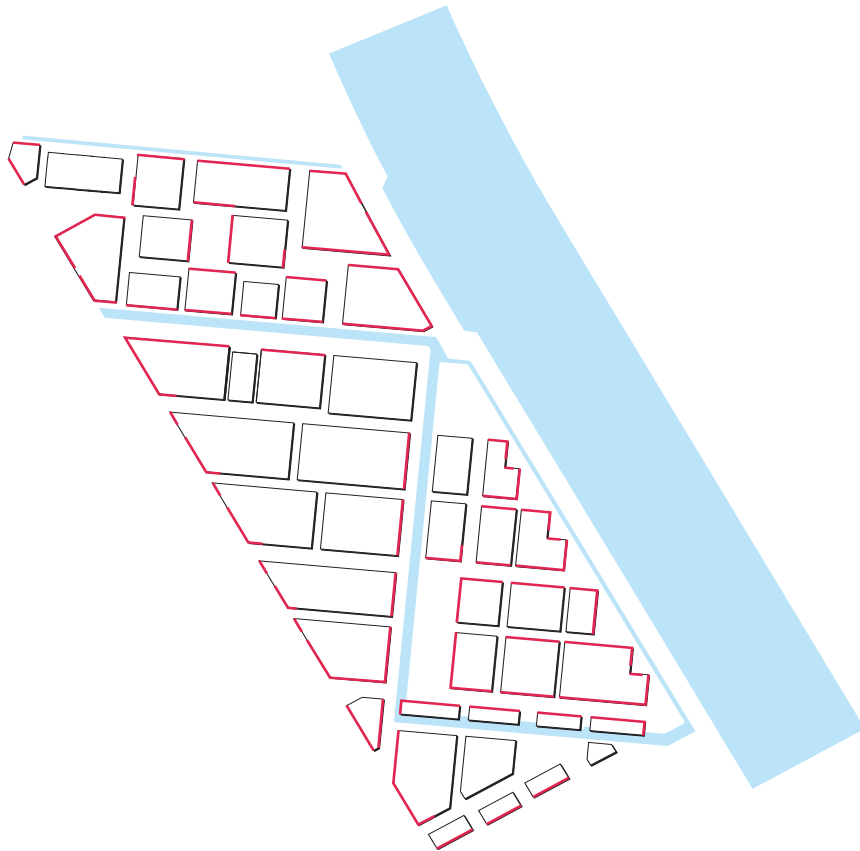
hoekgebouw met terras op 1e verdieping



voorbeeld voor oplossing hoeken in Mercatorbuurt

Gebouwde hoeken, kopgevels

Op de randvoorwaardenkaart zijn de verplichte rooilijnen van het plan aangegeven. Deze leggen het maken van gebouwde hoeken vast. Een gebouwde hoek bestaat uit twee woningen, waar nodig verbonden door een tuinmuur, een uitbouw/praktijkruimte of een gesloten bebouwing. De hoek wordt als ensemble ontworpen. Blinde zijgevels van gebouwen die grenzen aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan. Zijgevels en gebouwhoeken krijgen dezelfde architectonische aandacht en intensiteit als de kopgevels en straatgevels. In de zijgevels zijn ramen of entrees geplaatst. Dit geldt ook voor de sociale sector. De zijgevels grenzend aan het openbaar gebied bestaan nooit uit dichte garages.



geen blinde zijgevels op de hoek
alle gevels dezelfde kwaliteit



aandacht voor detaillering, ook voor onderkanten van balkons en luifels



eenvoud draagt bij aan hoge kwaliteit goedkope sector



verfijnde detaillering



verfijnde detaillering, combinatie van materialen



zorgvuldig materiaalgebruik, lateien, bloembakken geïntegreerd



combinaties van horizontale en verticale geleding



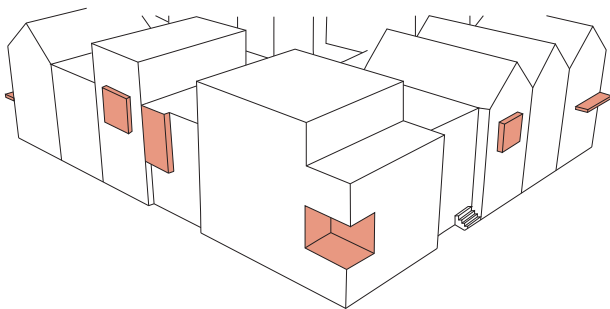
géén 'punaisearchitectuur'

Detaillering en materiaal

De bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur en een verfijnde detaillering. Deze detaillering blijkt bijvoorbeeld uit rank afgewerkte randen, diepe neggen en gevarieerde metselwerkverbanden. Consoles onder een galerij of balkon dienen te worden vermeden. Elementen als bloemkozijnen en grote puien aan de voorzijde van de woning als accenten zijn elementen die bijdragen aan een hoog afwerkingsniveau.

Samenhang van de bebouwing met erfafscheidingen en bergingen is van groot belang. Bij een gedegen en verfijnde detaillering worden uitgesloten: het toepassen van grove dakranden of boei-boorden en het toepassen van panelen die met zichtbare schroeven of dopjes zijn vastgezet (zgn. 'punaisearchitectuur').

Verschillen in de gebouwen worden gemaakt door textuur, materiaal en vorm, bij voorkeur niet door kleur. De materialen moeten voldoen aan de eisen van duurzaamheid en circulariteit. Er worden natuurlijke materialen toegepast. Dit geldt ook voor ondergeschikte materialen. Voorbeelden zijn hout, gegalaniseerd staal, baksteen en glas. PVC is niet toegestaan.



Uitstekende delen (erkers, entrees) dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Buitenruimte en toegangen liggen bij voorkeur achter de rooilijn. Uitkragende balkons zijn toegestaan, mits zonder console aangebracht en niet over meer dan drie woningen of appartementen doorlopend (voorkomen galerij-effect)



zorgvuldig ontworpen, ruime entrees



bijzondere entree, toegang tot gemeenschappelijke tuin



integratie entree en toegang parkeergarage in gebouw



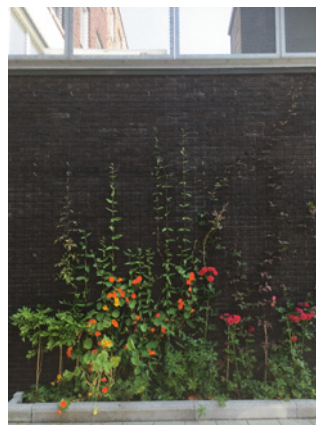
entree parkeergarage in gebouw, natuursteen



begane grond net zo open als verdiepingen



ook in de sociale categorie verzorgde entree: duidelijk zichtbaar en uitnodigend



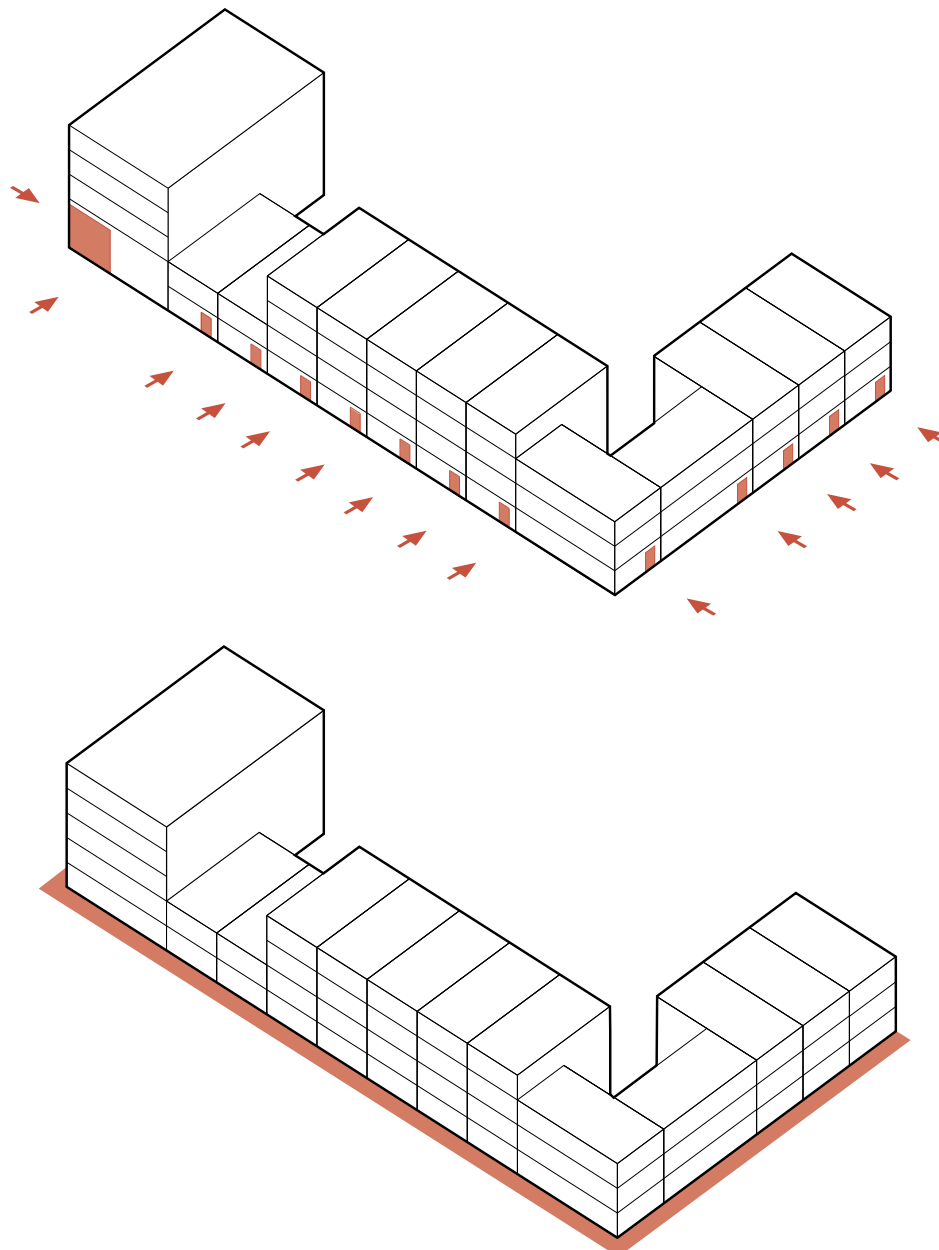
straat is semi-publiek domein, minituinen geven de straat een groen aanzicht



Adresfunctie, entree, plint

Op de randvoorwaardenkaart is de zone aangegeven waarin de entrees zich bevinden. Op deze plaats krijgt de individuele woning of het appartementengebouw een duidelijke toegang met een herkenbare adresfunctie. Het huisnummer (of -nummers) en de brievenbus zijn goed zichtbaar en meeontworpen met de architectuur van de woning of erfafscheidingen. Subtiele toevoegingen zoals een geïntegreerde plantenbak, of een net iets dieper liggende entree waardoor een natuurlijke droge plek voor de voordeur ontstaat, worden verwelkomd.

De plinten van het gebouw of de woning zijn tenminste net zo open als de verdiepingen. Hier toont de bebouwing immers zijn meeste directe gezicht naar de straat. De aansluiting op het in het stedenbouwkundig plan ontworpen maaiveld is robuust en direct. De toepassing van minituinten aan de gevels door het weglaten of opnemen van enkele tegels met een maximum-diepte van 0.5 meter, worden verwelkomd, evenals planten in potten.



Parkeergarages en parkeren op eigen terrein

De toegangen tot de parkeergarages en de open geveldelen van een garage (ten behoeve van ventilatie en afscheiding) worden meeontworpen met de architectuur. Doel is de zichtbaarheid van toegangen en geveldelen zo min mogelijk te laten onderscheiden van de overige architectuur. Een inrit van een garage is altijd terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Indien een helling noodzakelijk is, begint deze helling pas achter deze toegangsdeur of -poort.

Parkeren op eigen terrein vindt plaats op binnenhoven, onder dekken en in geclusterde locaties op maaiveld. Bij het parkeren onder dekken geldt hetzelfde als bij de parkeergarages. Erfafscheidingen van parkeren op maaiveld worden meeontworpen met de architectuur, evenals de toegangen tot parkeervoorzieningen.



toegang parkeergarage geïntegreerd in het ontwerp



toegang parkeergarage geïntegreerd in het ontwerp



parkeren in binnenhof



parkeren in binnenhof



erfafscheidingen parkeerhof mee ontworpen met architectuur



parkeren onder dek

Entrees, brievenbussen, e-kasten, afvalpunten

De toegangen tot de woningen zijn expressief en genereus. Bij appartementsgebouwen moet duidelijk zijn dat het hier om meervoudige woningbouw gaat, met een ruime opzet. Bij voorkeur is de entreehal dubbelhoog. Huisnummering, brievenbussen en eventuele afgifteloketten voor on-line bestellingen worden prominent, met toewijding en precisie in de ontwerpen opgenomen.

E-kasten en afvalpunten, CAI-kasten, trafo's, verdeelstations en dergelijke worden in de gevelarchitectuur opgenomen op een zo onopvallend mogelijke wijze. Containerruimte-toegangen bij appartementsgebouwen worden in de architectuur geïntegreerd en liggen nooit op prominente plekken. Grondgebonden woningen kunnen maximaal 3 klike-containers aanvragen. Per woning dient daarvoor een ruimte te worden gereserveerd, die zodanig meeontworpen wordt dat de ruimte niet vanaf omliggende openbare ruimten zichtbaar is.



entrees appartementsgebouwen



e-kasten in bebouwing geïntegreerd



Bergingen

De gevel van de bergingen die grenzen aan het openbaar gebied hebben dezelfde materialisering als die van het hoofdgebouw. Bij de parkeerhoven waaraan tuinen met bergingen grenzen is het ontwerpen van een geïntegreerde oplossing van erfafscheidingen in combinatie met bergingen en toegangspoorten een vereiste.



bergingen en tuilmuren met dezelfde materialisering als het hoofdgebouw



erfafscheiding en berging meeontworpen met architectuur verzorgt privacy van klein privé-terras dat grenst aan gemeenschappelijke buitenruimte

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren sluiten aan op de open systemen in de buitenruimte. Aan de zijde van het openbaar gebied zijn opbouw-regenpijpen niet toegestaan. Pijpen en goten liggen in het gevelvlak of kunnen verborgen zijn. Open goten worden gestimuleerd.



hemelwaterafvoer geïntegreerd



voorbeeld open goot

Paraferalia

Voor Groenewoud wordt een aparte marketing opgezet met waarschijnlijk een eigen lettertype. Dit karakteristieke lettertype zou toegepast kunnen worden in de hele wijk, bij de huisnummering en zovoort, voor zover dit niet in strijd is met het handboek. Ook kunnen elementen als putdeksels, afvalpunten, bruggdelen e.d. ontworpen elementen zijn, voorzien van het logo van Groenewoud. De huidige elementen van het KWS-terrein kunnen hierbij als inspiratie dienen.



huidige elementen van de asfaltcentrale



een voorbeeld van hergebruik van elementen van gesloopte gebouwen in nieuwbouw, project Haarlem Raaks



Kunsttoepassing

Waar mogelijk kan en moet kunst in de openbare ruimte bijdragen aan een bijzondere, herkenbare en inspirerende wijk. Er valt onderscheid te maken tussen 3 vormen van kunst in de openbare ruimte:

- Autonome kunst, bijvoorbeeld een vrijstaand beeld of vrije afbeelding
- Geïntegreerde kunst, bijvoorbeeld in of op een gevel
- Toegepaste kunst, bijvoorbeeld als speeltoestel

Locaties en toepassingen dienen nog nader uitgewerkt te worden.

voorbeelden autonome kunst



EUR Rome



De Kus Jeroen Henneman



Roxy Paine München

Voorbeelden geïntegreerde kunst



Tuin van Toorop, Edward Clydesdale Thomson



Stationspostkantoor Rotterdam



muurschildering
"Samen uit en thuis"
Ellen Vomberg

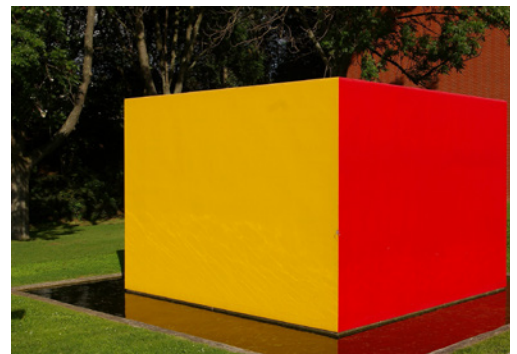
Voorbeelden toegepaste kunst



schoolplein Maris



bank in Londen



Trafo als kunstobject Maastricht

9.6 School

Voor de school wordt uitgegaan van een tweelaags gebouw. Het kan bijvoorbeeld een L-vormig gebouw zijn, met tussen beide bouwdelen een dubbelhoge entreehal. Dit biedt alle aanleiding voor een efficiënte opzet met een verschil tussen lokalen en meer flexibele onderwijsruimten. Voorkeur heeft een goed bezond schoolplein, met een fietsenstalling integraal meeontworpen als begrenzing van het schoolplein. De gymzaal kan uitgewerkt worden als een autonoom en dubbelhoog volume, maar kan gekoppeld worden aan de school. Het kinderdagverblijf heeft een eigen entree. Een meerwaarde is als de totale opzet ruimte laat voor aparte schooltuinen (voor onderbouw en kinderdagverblijf).

Gewenst is het schoolgebouw een alzijdig karakter te geven, waarbij de gymzaal geïntegreerd is in de compositie. Belangrijk is daarbij bijzondere aandacht te geven aan het zoveel mogelijk voorkomen van blinde gevels aan de openbare ruimte. Een pluspunt zou zijn het gebouw voor het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang integraal onderdeel te laten uitmaken van de architectuur van het schoolgebouw. Waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, zijn deze meeontworpen met de architectuur of bestaan deze uit hagen. Op het schoolplein en tussen de parkeerplaatsen op eigen terrein worden bomen geplant.





bestaande karakteristieke jaren 50 hallen



transformatie hallen



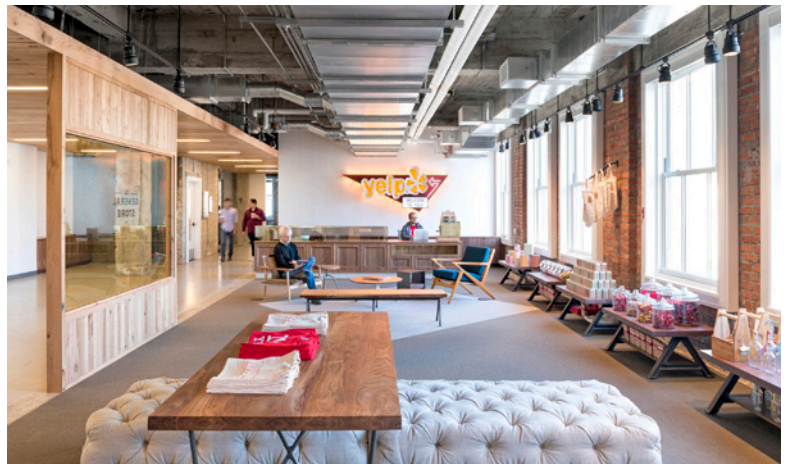
bestaande loodsen met nieuwbouw (NDSM-Smederij A'dam)



industriële architectuur



inspiratie pop-up restaurants



co-working



de hallen kunnen deels getransformeerd worden tot tuin



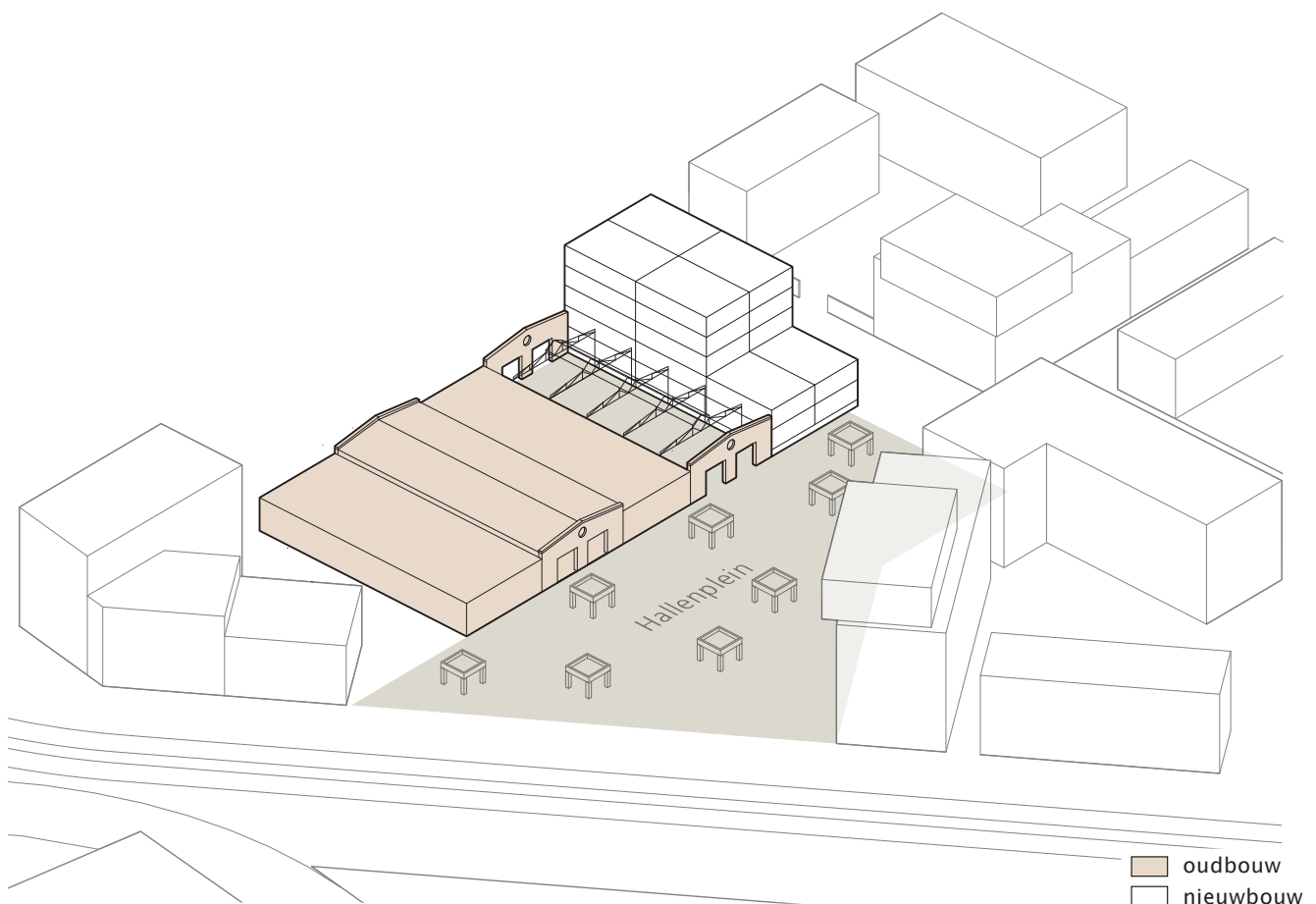
horeca in voormalig kolengasfabriek NRE terrein Eindhoven

9.7 Bestaande hallen + aangrenzende nieuwbouw

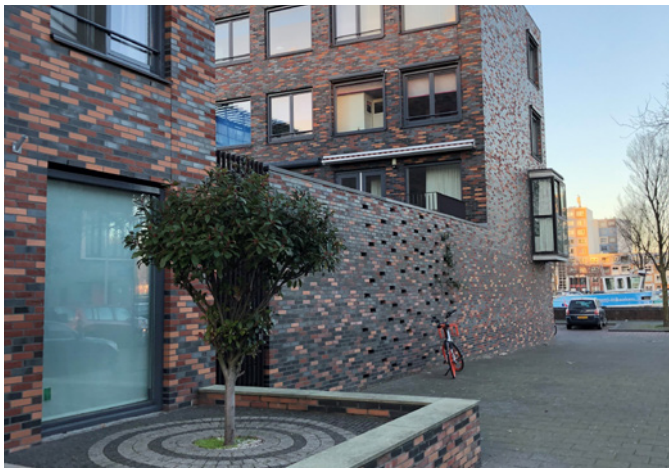
De bestaande karakteristieke hallen komen uit de jaren 50. De ambitie is, als het bouwkundig mogelijk is, de hallen te behouden. De hallen bestaan uit vijf beuken, waarvan de rechter beuk bouwkundig in zo'n slechte staat is dat deze gesloopt dient te worden. Hiervoor komt in de plaats een nieuw travee met woningbouw (met eventueel een andere functie in de plint). De nieuwbouw en hallen zullen een samenhangend ensemble moeten gaan vormen en bij elkaar moeten passen.

Voor het nieuwe bouwdeel gelden dezelfde beeldkwaliteitsregels als voor de KWS-buurt. De inspiratie voor de architectuur is industrieel, veelvuldig gebruik van (bak-) steen, platte daken, verspringingen in het bouwblok en kloeke bouwmassa's. De hoogte van de begane grond is minimaal 4,5m om aansluiting met de naastgelegen hallen te vinden. De nieuwbouw is duidelijk onderscheidend van de hallen. Het is niet de bedoeling een "kopie" te realiseren maar juist een nieuw gebouw dat iets toevoegt. Individuele woningen hoeven niet afleesbaar te zijn: het blokt telt. Het gebouw is minimaal 3 bouwlagen oplopend tot maximaal 6 bouwlagen.

De bestaande hallen worden getransformeerd naar een locatie waar de bewoners van Groenewoud elkaar kunnen ontmoeten. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een pop-up restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociaal verbindende functie. De prachtige ligging van de hallen met een terras op het zuiden is uniek en heeft tevens een verbindende rol tussen de woonwijk en het naastgelegen gebied van de Mobiliteitshub XL. Het is ook denkbaar om de hallen deels om te vormen tot buitenruimte, waarbij de karakteristieke bouwconstructie behouden blijft. Deze kan dan dienst doen als terras voor een restaurant of tuin van de naastgelegen woningen.



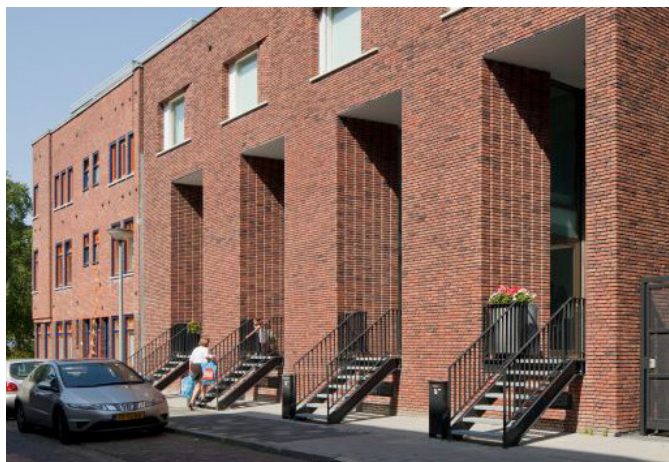
Voorbeelduitwerking bestaande hallen + aangrenzende nieuwbouw



KWS-buurt: begrenzing openbare ruimte in steen



entree naar achterterrein opgenomen in ontwerp



woningen met meeontworpen trappen



combinaties van steen en groen



hoogteverschillen tussen privé en publiek



kopwoningen dijk met terras aan collectieve tuin



eigen invulling maakt de straat tot collectief eigendom
Delftse stoep



overgang privéterras naar collectieve tuin (Dijkbuurt)

9.8 Relatie bebouwing en buitenruimten

Begrenzing van de openbare ruimte

De overgang van openbaar gebied naar privéterrein vormt een belangrijk aspect van de beeldkwaliteit. In Groenewoud is het uitgangspunt dat het ontwerp van deze overgang altijd meegenomen wordt in het ontwerp van de woningen. De wijze waarop dit gebeurt, verschilt naar gelang het karakter per buurt.

In de KWS-buurt zijn de overgangen eenduidig gedefinieerd als onderdeel van de gebouwde volumes. De buurt bestaat uit dichte bouwblokken, met bebouwde hoeken. De overgang van openbaar naar privé is vormgegeven in hetzelfde materiaal als de bebouwing, bijvoorbeeld als gemetselde muren. Toegangspoorten tot achtertuin en parkeergarages zijn hierin meeontworpen.

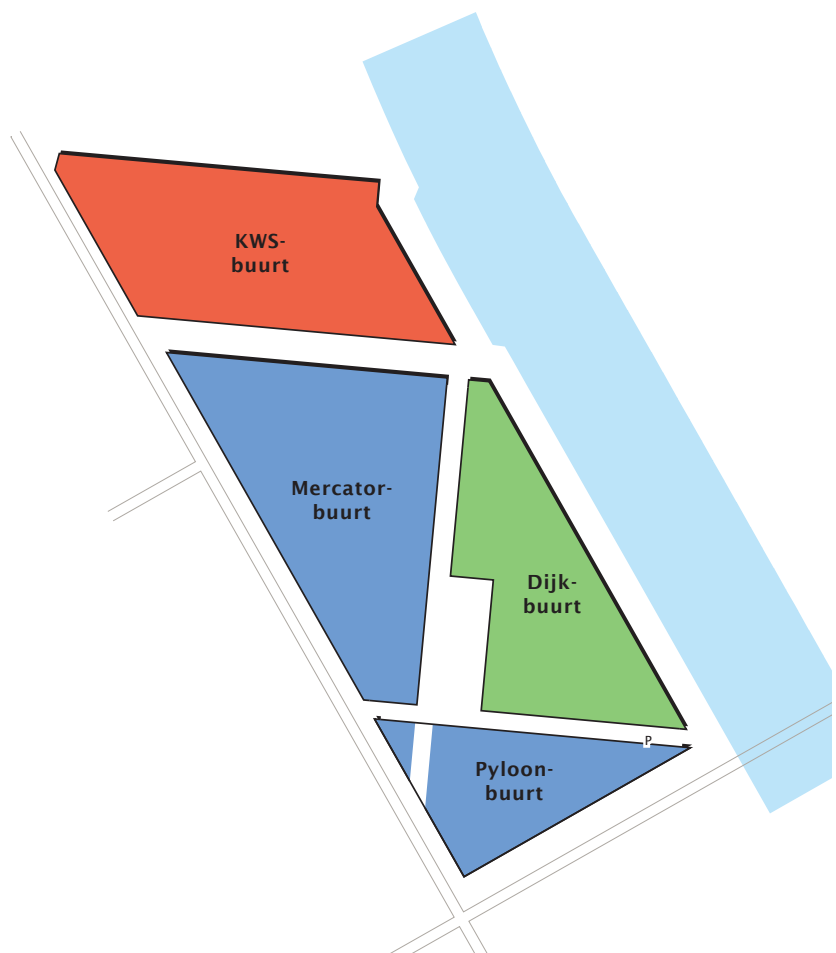
De overgangen in de Mercatorbuurt zijn minder hard. Muren kunnen worden gecombineerd met groen. Het parkeren in deze buurt wordt opgelost met parkeerhoven, grenzend aan de achterzijde van de woningen. De overgang van de tuinen naar het collectieve gedeelte wordt vormgegeven met bergingen in hetzelfde materiaal als de woningen. Tussen de bergingen worden begroeide hekwerken of hagen toegepast.

De Dijkbuurt krijgt een groen, transparant karakter met zachte overgangen tussen privé en openbaar, met hagen en hoogteverschillen. Een uitzondering vormen de kopwoningen aan de groene kartels: hier zijn geen hoge erfafscheidingen toegestaan. Deze woningen hebben terrassen en sluiten direct aan op het openbare groen.

Bij de Pyloonbuurt geldt weer een meer stedelijk karakter, met directe aansluitingen van bouwblok op het openbaar gebied. Waar nodig worden afscheidingen voorzien met muren en hagen. Voor de blokken met grondgebonden woningen gelden dezelfde oplossingen als in de Mercatorbuurt.



inventieve oplossingen voor buitenruimtes van stedelijke grondgebonden woningen



Straatmeubilair en verlichting

Het straatmeubilair en de verlichting worden bepaald conform de Atlas Openbare Ruimte Leidsche Rijn. Belangrijkste uitgangspunt voor de verlichting is de combinatie van duurzaamheid, sociale veiligheid en het voorkomen van lichtvervuiling. Op plekken die erom vragen en van ecologische waarde zijn, is de ambitie om te werken met een tijdsschakeling met bewegingssensoren en een minimaal lichtniveau. Langs de Kanaalzone worden de attracties zoals het eventuele skatepark onder de brug, de kraan en de haven extra aangelicht, zodat de sociale veiligheid hiervan is gewaarborgd.

Er wordt een onderscheid gemaakt in het lichtontwerp voor Groenewoud (Atlas Openbare Ruimte Leidsche Rijn) en de KWS-buurt (gebiedsspecifiek). In het Centrale park en in de kartels langs de Kanaalzone komen de zogenaamde stadsbanken en bijbehorende afvalbakken, conform de Atlas Openbare Ruimte Leidsche Rijn.

De KWS-buurt vormt een zogenoemde 'special' en heeft een afwijkend materiaalgebruik. Dit vertaalt zich dan ook in een toepassing van meubilair en verlichting die passend zijn binnen het 'industriële' karakter van de buurt. Hierbij wordt gedacht aan houten (stoere) zitmeubels, een pergola-achtige structuur van staal (hergebruik KWS-centrale) en trechters als boombakken (hergebruik KWS-centrale). De unieke identiteit van KWS vraagt om uniek materiaalgebruik en meubilair. De ambitie is om verbijzondering in de armaturen van de pleinverlichting door te voeren, door deze een industrieel karakter te geven bestaande uit hoge paaltoppen van ca. 10m hoogte met individueel te richten spots.

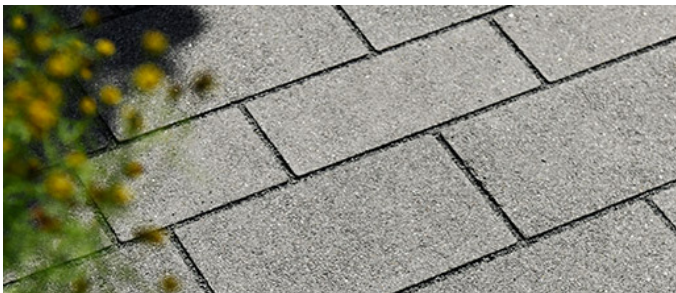


referenties voor meubilair op KWS-terrein

Verharding

De hoofdontsluiting van Groenewoud voor de auto is middels 2 lussen door de wijk, welke zijn gekenmerkt door zwart asphalt. In de aangrenzende substraten wordt de rijbaan uitgevoerd in een betonsteen in een mix van lichte grijstonen en rode accenten. De stoepen en autoluwe woonstraten zijn met elkaar verweven en herkenbaar door een hoogwaardig gebakken klinker in een gemêleerde mix van warme kleurtonen. Er wordt geparkeerd op een waterpasserende verharding van betonstenen in antraciet, waar het regenwater kan infiltreren. In overleg met de gemeente kan onderzocht worden of grasbetontegels een optie zijn om nog meer infiltratievlak te realiseren. Het fietspad bij de aansluiting op de Prins Clausbrug wordt uitgevoerd in rood asphalt.

De KWS-buurt krijgt een meer hoogstedelijke uitstraling met als basis één materiaal van gevel tot gevel in een 'shared space' principe. De verharding is een betonklinker in een mix van warme rode kleuren met grijze accenten. Ter verbijzondering wordt als verwijzing naar het industriële karakter van het voormalige KWS-terrein industrieplaten in stroken toegevoegd. Vooral op de pleinen worden deze platen veelvuldig toegepast om een bijzondere uitstraling te creëren. Hier worden ook de meeste uitsparingen gemaakt waar de platen plaats maken voor vaste planten en bomen. In de verdere uitwerking wordt onderzocht naar een optimale groene inrichting. Daar waar de ondergrondse infrastructuur dit mogelijk maakt, worden aanvullende bomen en groen toegevoegd.



waterpasserende betonsteen (parkeerplaatsen)



zwart asphalt op hoofdrijbanen (Groenewoud)



betonstenen in grijze mix (substraten Groenewoud)



gebakken klinkers in warme mix (stoepen en woonstraten Groenewoud)



industrieplaten i.c.m. betonklinkers in warme kleurtonen (KWS)



betonstenen in rood-grijze kleurtonen (KWS)

10. Alternatief bij volledige sloop bestaande hallen

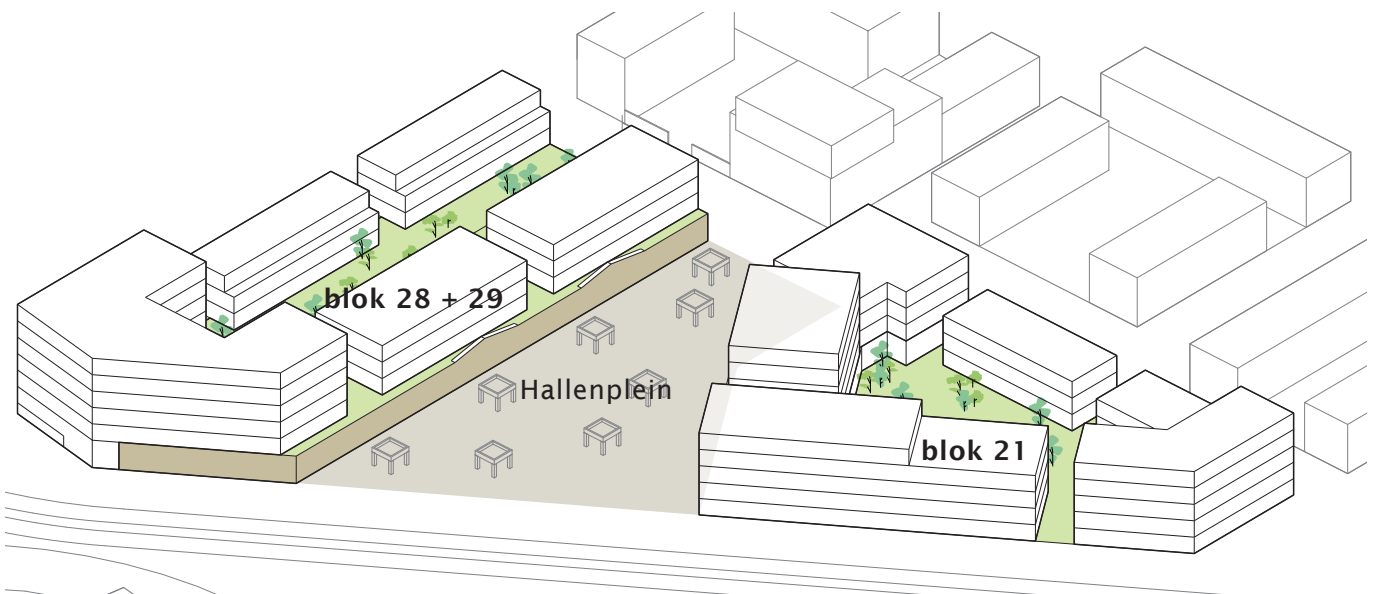
Vervangende beeldkwaliteitsparagraaf

In het SP is de basis het handhaven van de westelijke vier hallen en daaraan een nieuw travee met woningbouw. Wanneer het toch blijkt dat het bouwkundig niet mogelijk is om de hallen te behouden dan worden deze vervangen door volledige nieuwbouw.

In dit alternatief is het mogelijk om de oorspronkelijke bouwvelden van de hallen (blok 29) en het veld ten westen hiervan (blok 28) met elkaar samen te voegen. Hierdoor ontstaat er een groter bouwblok met een langere plint richting het Hallenplein. In dit plintgebouw is ruimte voor een levendig, gemixt programma zoals horeca en commerciële functies. Bovenop dit plintgebouw is ruimte voor verschillende appartementen (circa 135 woningen) in de categorieën sociaal en vrije sector. Parkeren wordt mogelijk opgelost in een gebouwde parkeervoorziening achter de plintfuncties en in de mobiliteitshub XL. Bovenop deze plint is ruimte voor een daktuin. We kiezen in dat geval voor vrije sector appartementen boven de commerciële plint aan de noordzijde van het plein. Dit biedt de beste garantie voor een hoogwaardige invulling van de plint met bijvoorbeeld restaurants gecombineerd met terrassen in de zon op het plein.

Aan de zuidzijde van het plein in blok 21 is het dan logisch maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentrum te combineren met sociale huurwoningen. Op deze wijze zal het Hallenplein de meest levendige invulling krijgen zowel de noordzijde als de zuidzijde.

Ruimtelijk en architectonisch gelden voor dit alternatief nog steeds dezelfde uitgangspunten als voorheen: de inspiratie voor de architectuur is industrieel, veelvuldig gebruik van (bak-) steen, platte daken, verspringingen in het bouwblok en kloeke bouwmassa's.



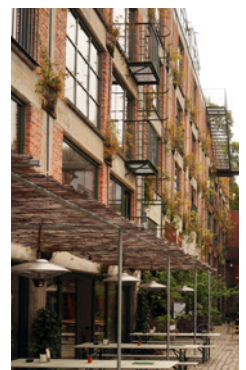
3D-model van voorbeelduitwerking



kloeke bakstenen bouwmassa's



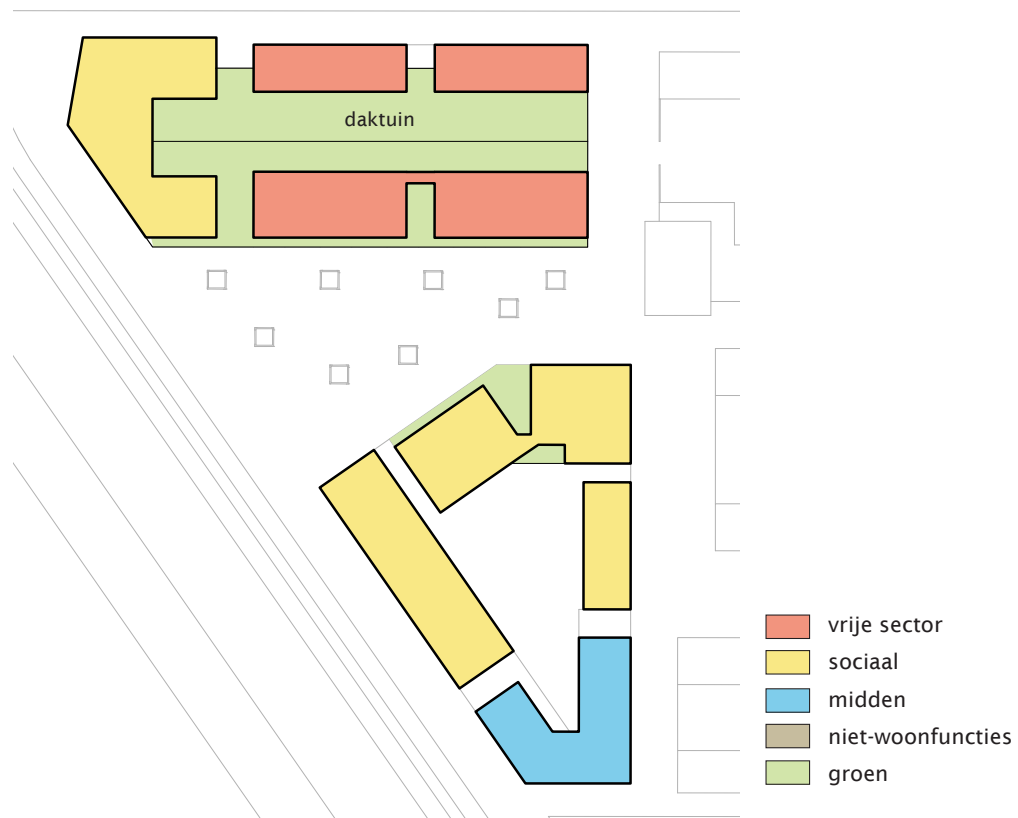
commerciële functies/horeca in de plint aan het Hallenplein



Voorbeelduitwerking begane grond



Voorbeelduitwerking bovenste lagen



11. Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart



Legenda

- bouwvlak, uiterste bebouwingscontour
- verschil bouwhoogte vlak
- min. aantal bouwlagen
max. aantal bouwlagen
- rooilijnmarge minimaal 70% van de voorgevelrooilijn bevindt zich hierin rest is eventueel mini voortuin
- rooilijnmarge 70-100% van de voorgevelrooilijn bevindt zich hierin rest is Delftse stoep
- vaste rooilijn 85% van de voorgevelrooilijn bevindt zich hierin, 15% is vrij
- gebouwde overstek, min. twee lagen boven maaiveld, verplicht (ervaarbaar)
- zichtas locatie n.t.b.
- voetgangerverbinding e/o fietsverbinding (min. 3m breed)
- bebouwingsrichting
- oriëntatiezijde gebouw*
- entreezijde gebouw, exacte locatie entree n.t.b.
- bebouwingsaccent / architectonisch accent
- gemeenschappelijke binnentuin, positie en omvang n.t.b.
- optie terugliggende begane grond max. 1,5m terug
- optie bel-etage tot 1,5m boven onderliggend maaiveld
- optie opgetilde begane grond max. 1,2m bovenkant vloer
- gebouwde hoek
- mogelijkheid voor uitkragende balkons, max. 2,5m uitkraging
- terras/vlonder/groen dak
- bijzondere kop
- niet woonfuncties
- zoekgebied parkeervoorziening inrit (exacte locatie in overleg)
- in ieder geval bebouwd, geen onderbrekingen in rijtjes op deze plek
- bloknummer

* Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte/gesloten gevels, achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.

Setbacks zijn altijd toegestaan op de hoogste verdieping.

Aan- en uitbouwen mogen 1 laag hoog zijn.

Woningaantallen

blok	min.	max.
1A	35	50
1B	12	21
1C	25	40
1D	30	45
2	40	65
3	27	42
4	23	40
5A	6	10
5B	5	9
6A	4	7
6B	5	8
7	39	60
8A	18	26
8B	14	21
8C	26	34
9	45	76

blok	min.	max.
10A	25	45
10B	14	18
10C	8	12
11	62	89
12	25	45
13A	20	30
13B	14	18
13C	13	19
14	45	58
15	50	74
16A	12	24
16B	12	24
17	35	50
18A	6	10
18B	23	28
19	school	

blok	min.	max.
20	-	-
21A	40	55
21B	12	35
22A	14	20
22B	15	20
22C	10	14
23	39	60
24	42	58
25	14	22
26	23	36
27	58	110
28	33	50
29A	commerciële functie	
29B	20	35
30	39	60
31	48	68

Het doel van de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart is het geven van de maximale ruimtelijke kaders waarbinnen de ontwikkeling van het plangebied plaats kan vinden. Daarnaast worden een aantal randvoorwaarden vastgelegd. Op de kaart is aangegeven welke bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden. De kaart geeft geen definitief eindbeeld, aangegeven worden zaken als: rooilijnen, rooilijnmarges, bouwhoogtes, doorzichten, zichtlijnen, oriëntatie van de bebouwing.

In principe kunnen bouwvelden geheel bebouwd worden volgens de aangegeven bouwhoogtes in de randvoorwaardenkaart. Als er een vaste rooilijn of rooilijnmarge is aangegeven begint de bebouwing aldaar. De bebouwing kan in dat geval niet verder van de openbare ruimte af beginnen. In de kaart zijn voorts opgenomen: de posities waar overstekken komen, de gewenste entreezijde van gebouwen, gebouwde hoeken, dakterrassen en bebouwingsaccenten. De bebouwingsrichting is de richting van het bouwblok zelf.

Aan de Mercatorlaan wordt de optie aangeboden de begane grond maximaal 1,5 meter terug te laten springen ten behoeve van de privacy van de woningen aan de Mercatorlaan. In het verlengde daarvan is het ook mogelijk met een bel-etage te werken. Een bel-etage is niet alleen aan de Mercatorlaan een optie, maar ook elders in het plan (bijvoorbeeld langs de diagonaal). Voor de hoeken langs de kartelrand aan het Kanaal worden specifieke oplossingen gevraagd waardoor de rand een doorgaande gebouwde kop krijgt in de noordoosthoek van ieder blok.

Een aantal thema's is indicatief op de kaart weergegeven, dit betekent dat deze thema's in de desbetreffende blokken worden opgenomen, maar dat nog geschoven kan worden met de exacte plek van het desbetreffende thema. Het gaat dan bijvoorbeeld om zichtassen, binnentuinen etc.

Een belangrijk thema is de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Een goede oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte draagt bij aan de leefbaarheid en vergroot de sociale veiligheid en de binding van de bewoners met elkaar en de buurt. De tekenoriëntatie uit de randvoorwaardenkaart betekent dat de oriëntatie van een woning zich richt op de aangrenzende openbare ruimte. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte, voordeur maken of een groot venster. Geen dichte/gesloten gevels, achterkanten, kleine keukenramen of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.

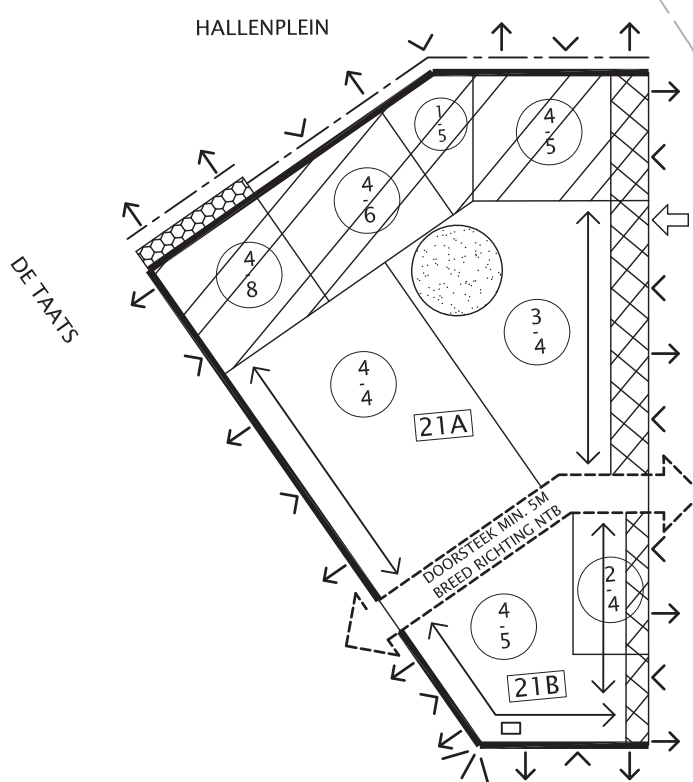
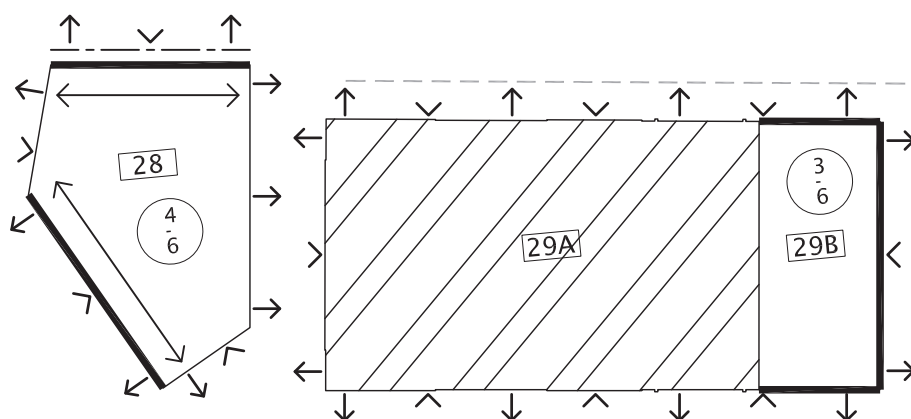
Op de volgende pagina's zijn uitsneden van de randvoorwaardenkaarten gedetailleerd toegevoegd voor de leesbaarheid. Voor de opstalontwikkeling is de kaart ook digitaal beschikbaar.

Om een blok uit te kunnen werken tot een verkaveling dient men naast de randvoorwaardenkaart, de min./max. woningaantallen, de verkeersontsluiting en de parkeernorm/parkeerbalans te combineren.

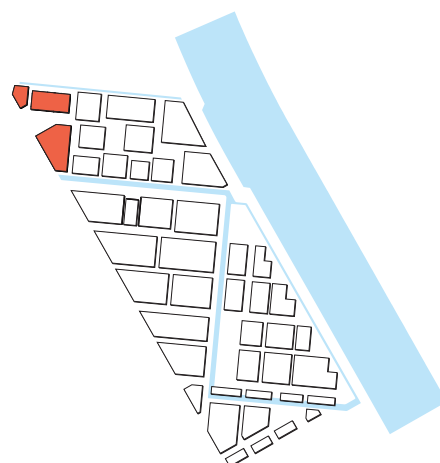
Het bouwplanteam baseert de toetsing van de beeldkwaliteit van de opstalontwikkeling op de beeldkwaliteitparagraaf en de hiernaast afgebeelde kaart. In uitzonderingsgevallen kan het bouwplanteam instemmen met een (beperkte) aanvulling voor wat betreft de beeldkwaliteit. Dit speelt in gevallen van een architectonische uitwerking die kwalitatief uitblinkt, die leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige structuur, of indien er sprake is van een noodzakelijke of gewenste aanleiding.

KWS-buurt west

handhaven van de westelijke vier hallen

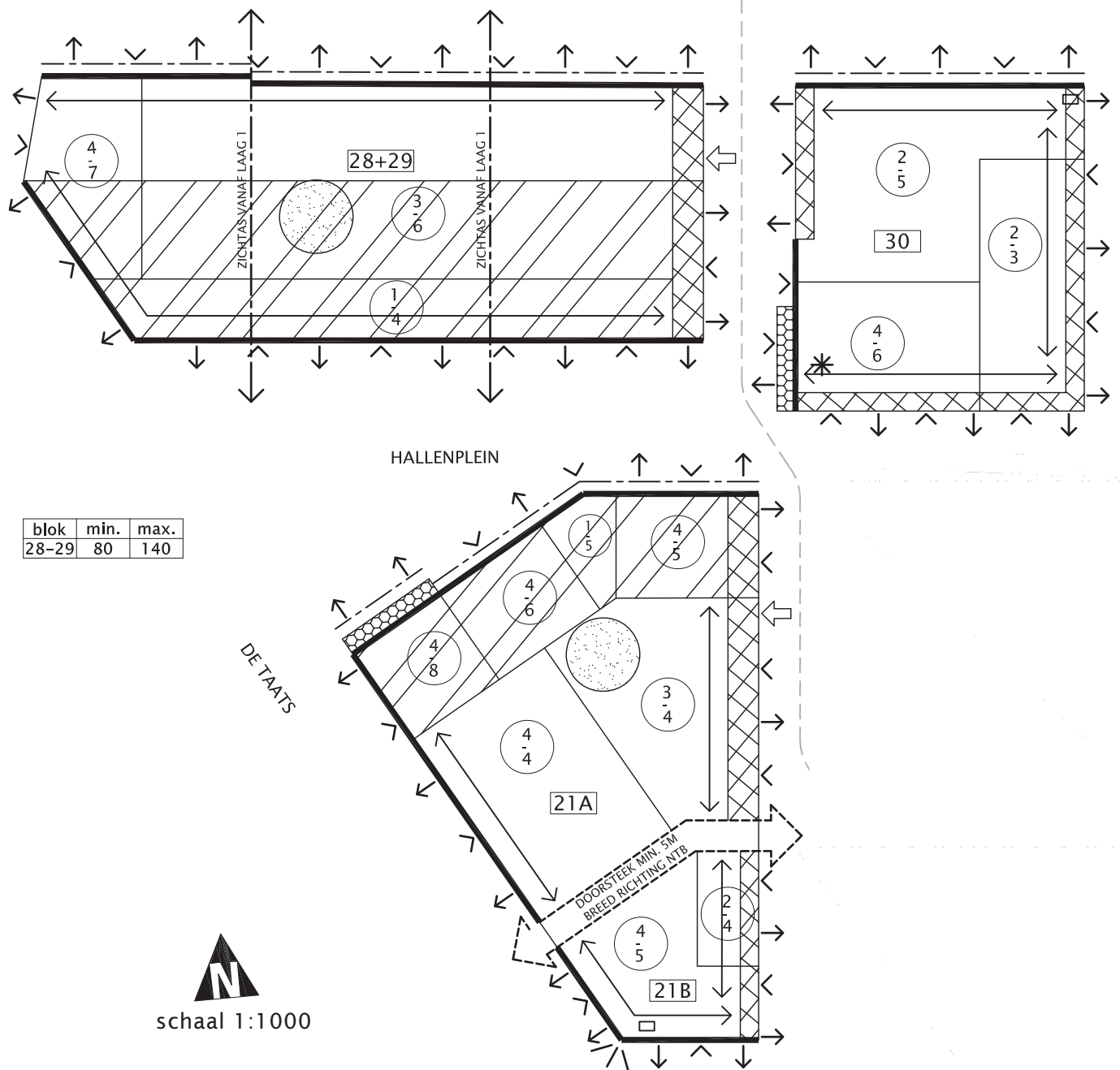


schaal 1:1000

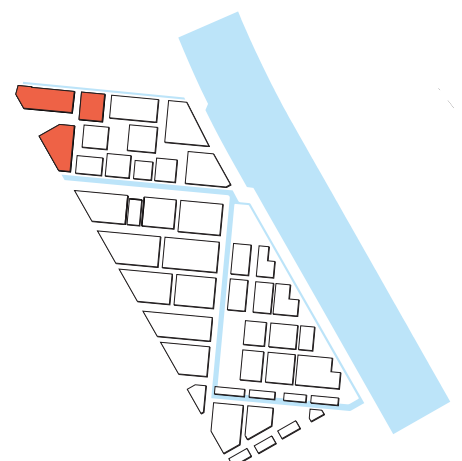


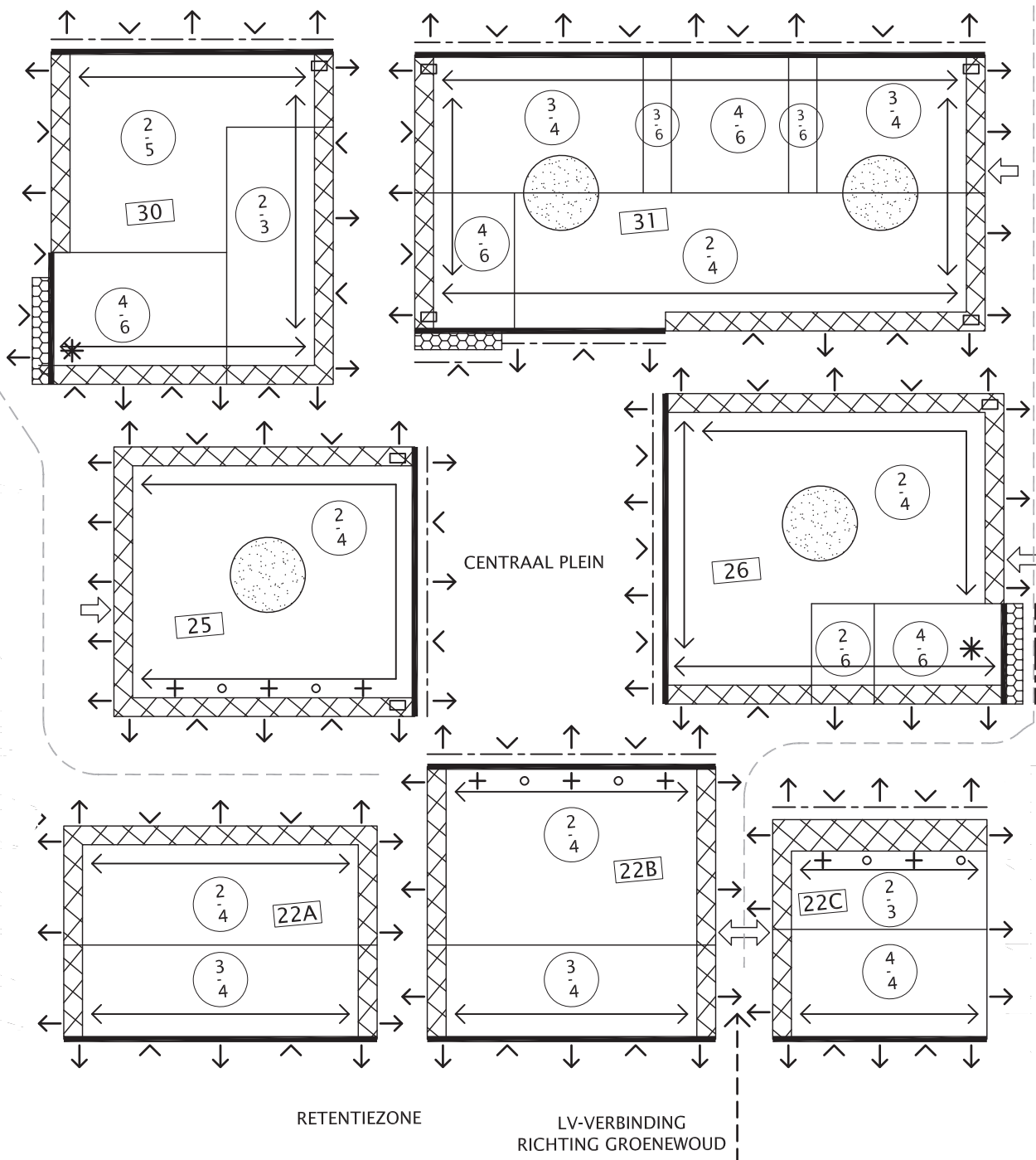
KWS-buurt west

sloop hallen, volledige nieuwbouw



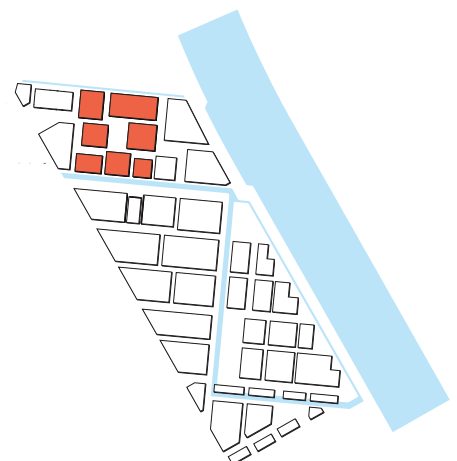
Bij sloop van de hallen worden bouwveld 28 en 29 samengevoegd. Blok 30 krijgt aan de linkerkzijde 2m extra. Blok 30 is 2m ingekort toen duidelijk werd dat de meest rechter hal bouwkundig in zo'n slechte staat is dat het behouden van deze hal niet mogelijk is. De vier westelijke hallen zouden dan gehandhaafd blijven met een nieuw travee woningbouw. Voor dit nieuwe travee was 2m extra nodig.

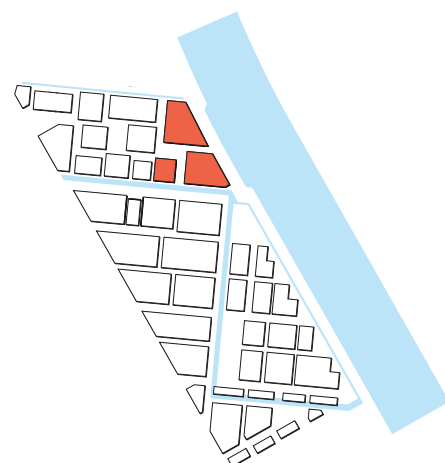
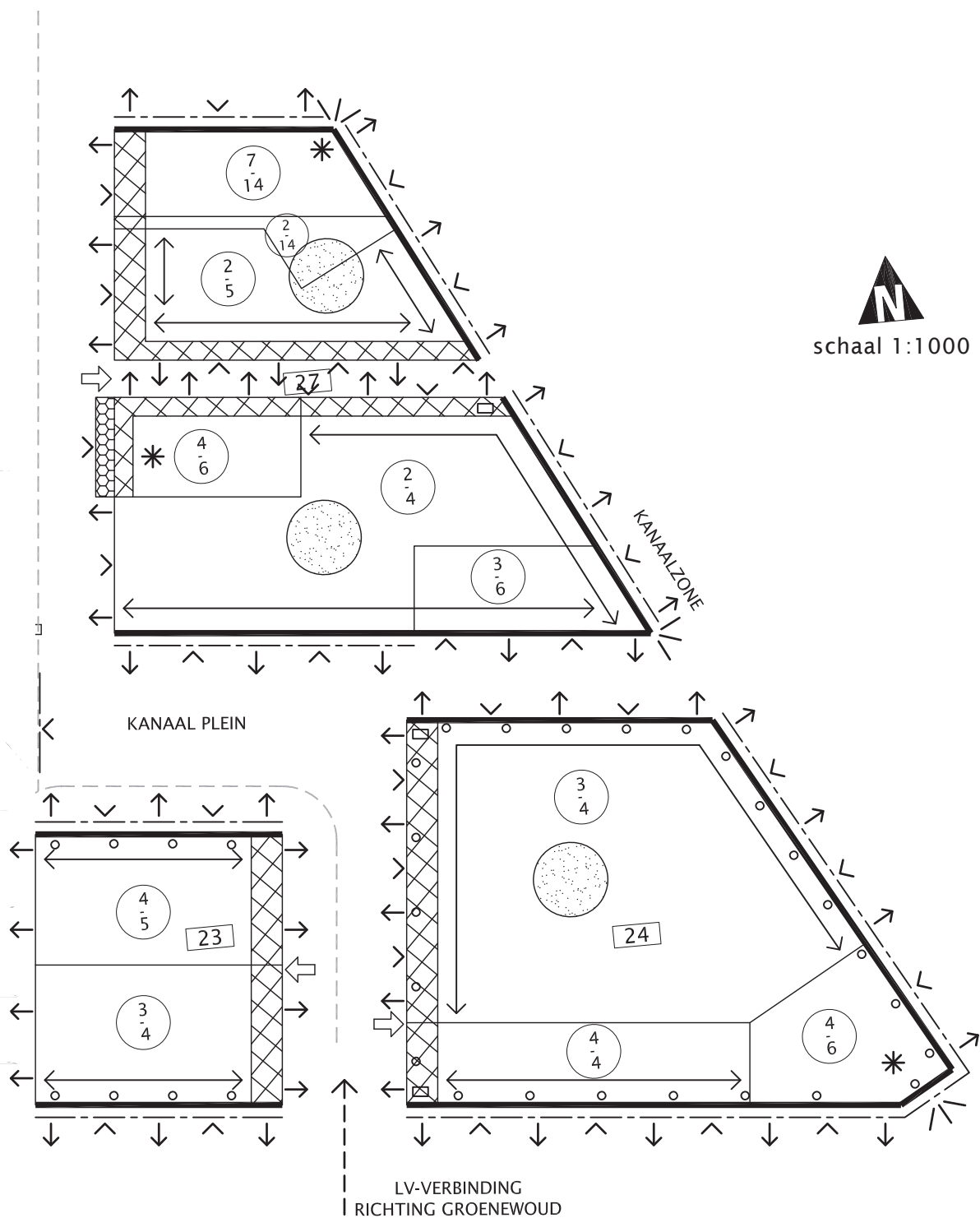




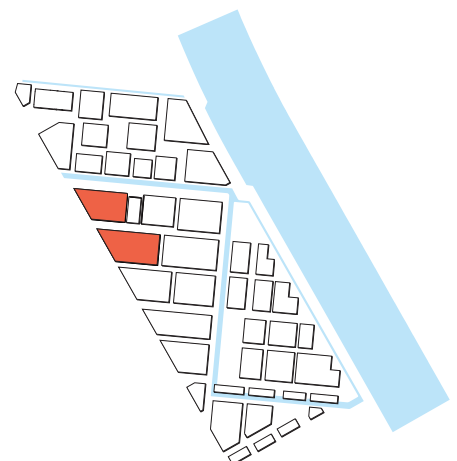
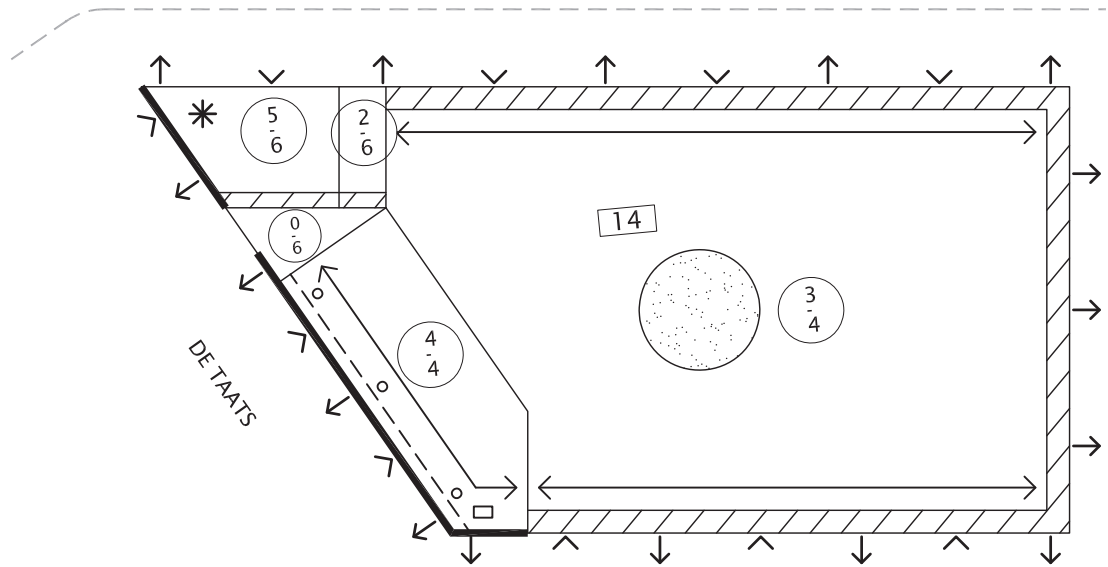
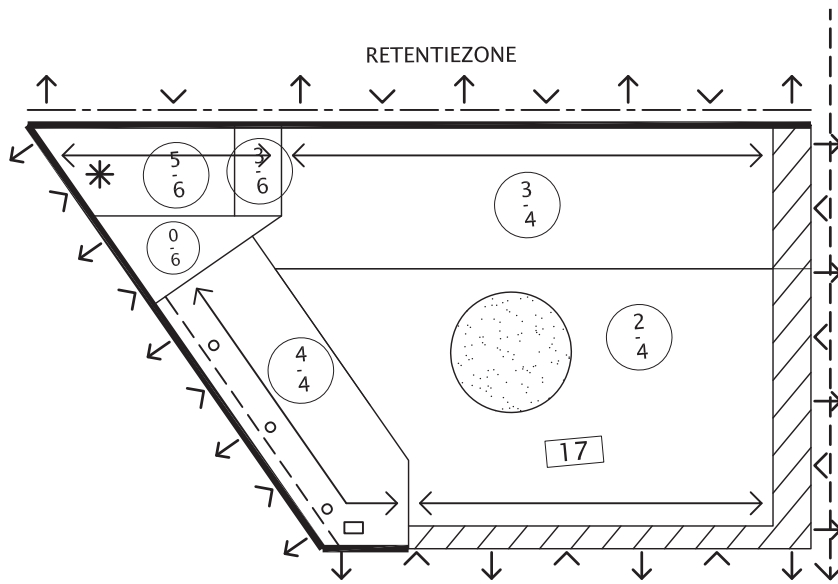
schaal 1:1000

In het KWS-gebied kan een gemeenschappelijke binnentuin ook een gemeenschappelijk terras met groene aankleding zijn (plantenbakken).

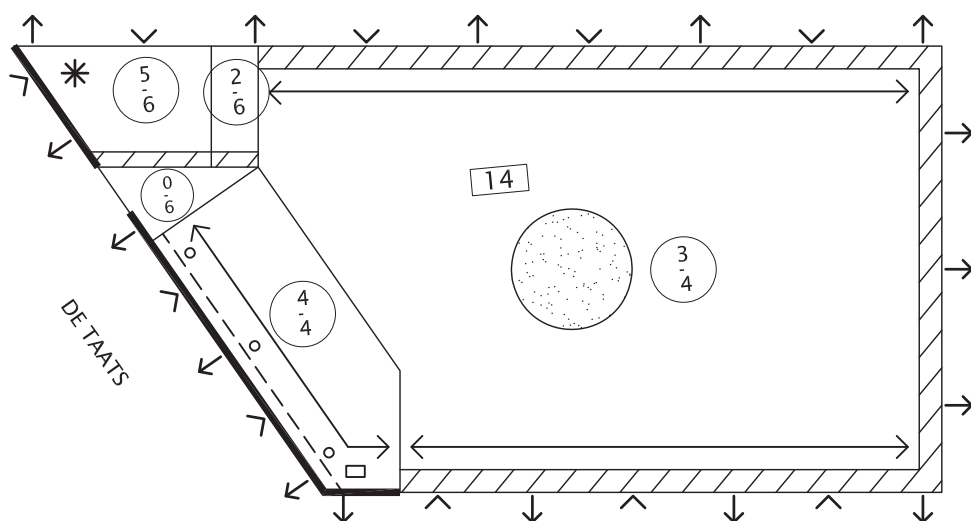
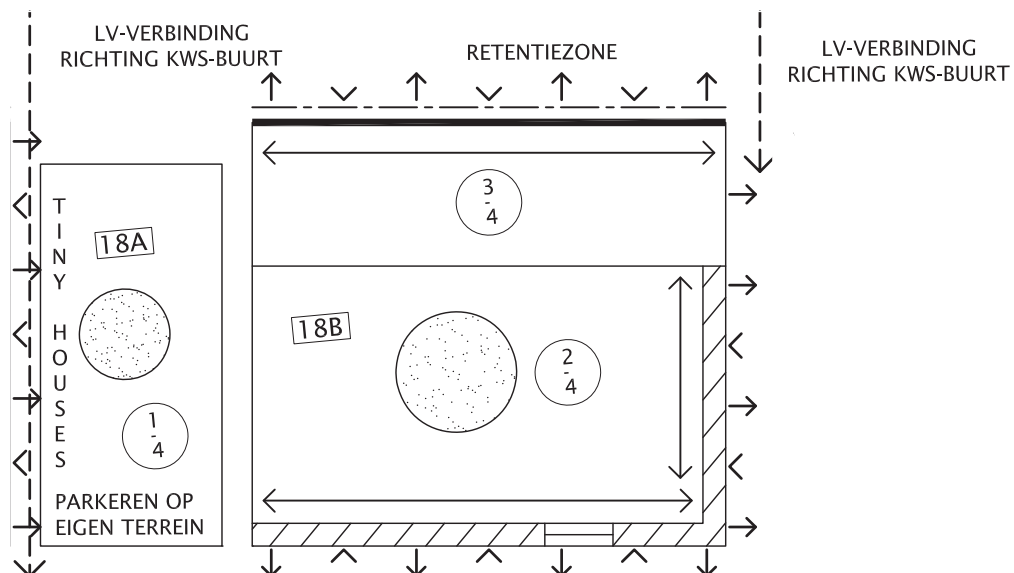




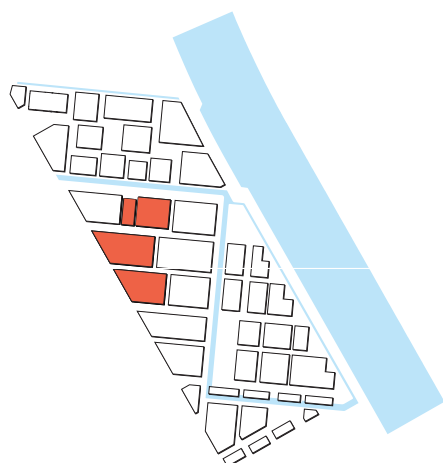
Mercatorbuurt noord/west



Mercatorbuurt noord/west



N
 schaal 1:1000

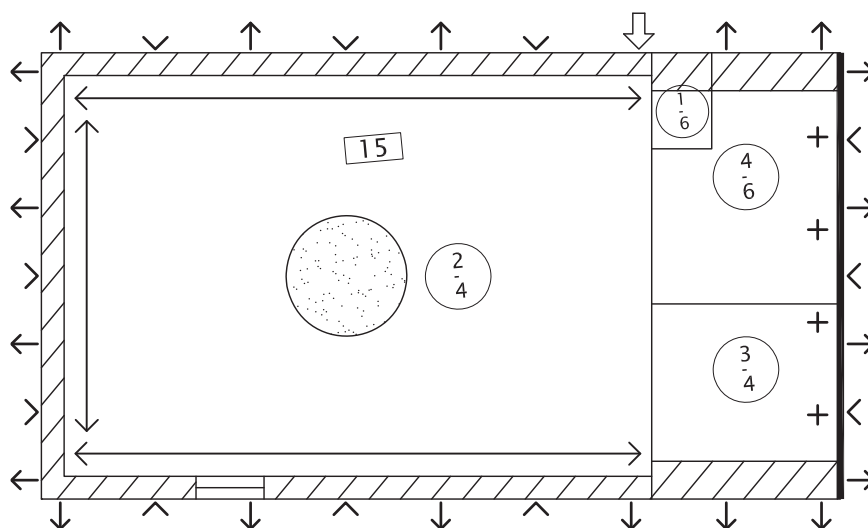
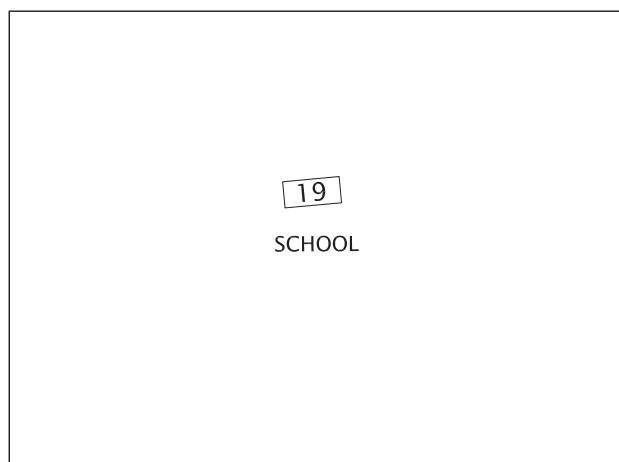


Mercatorbuurt noord/oost

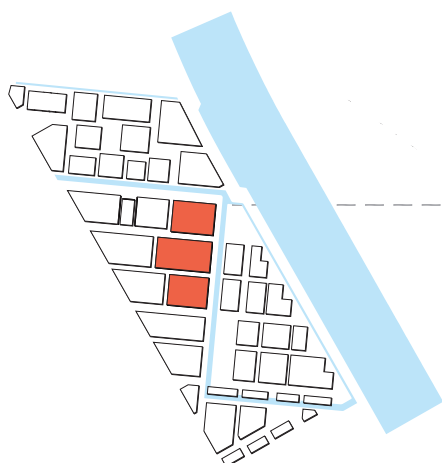
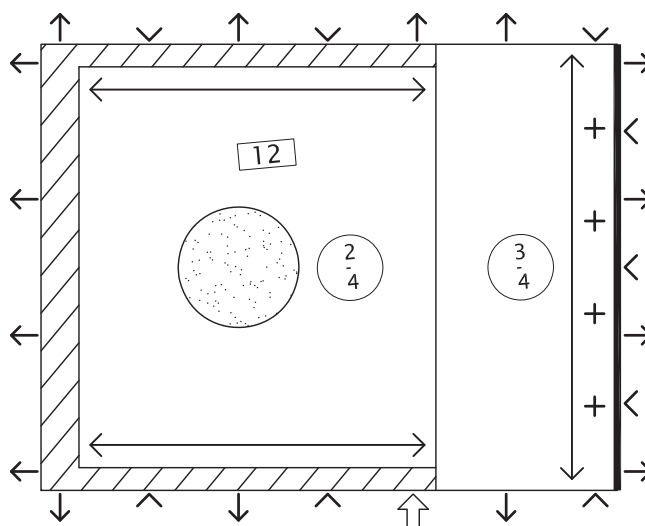
N
 schaal 1:1000

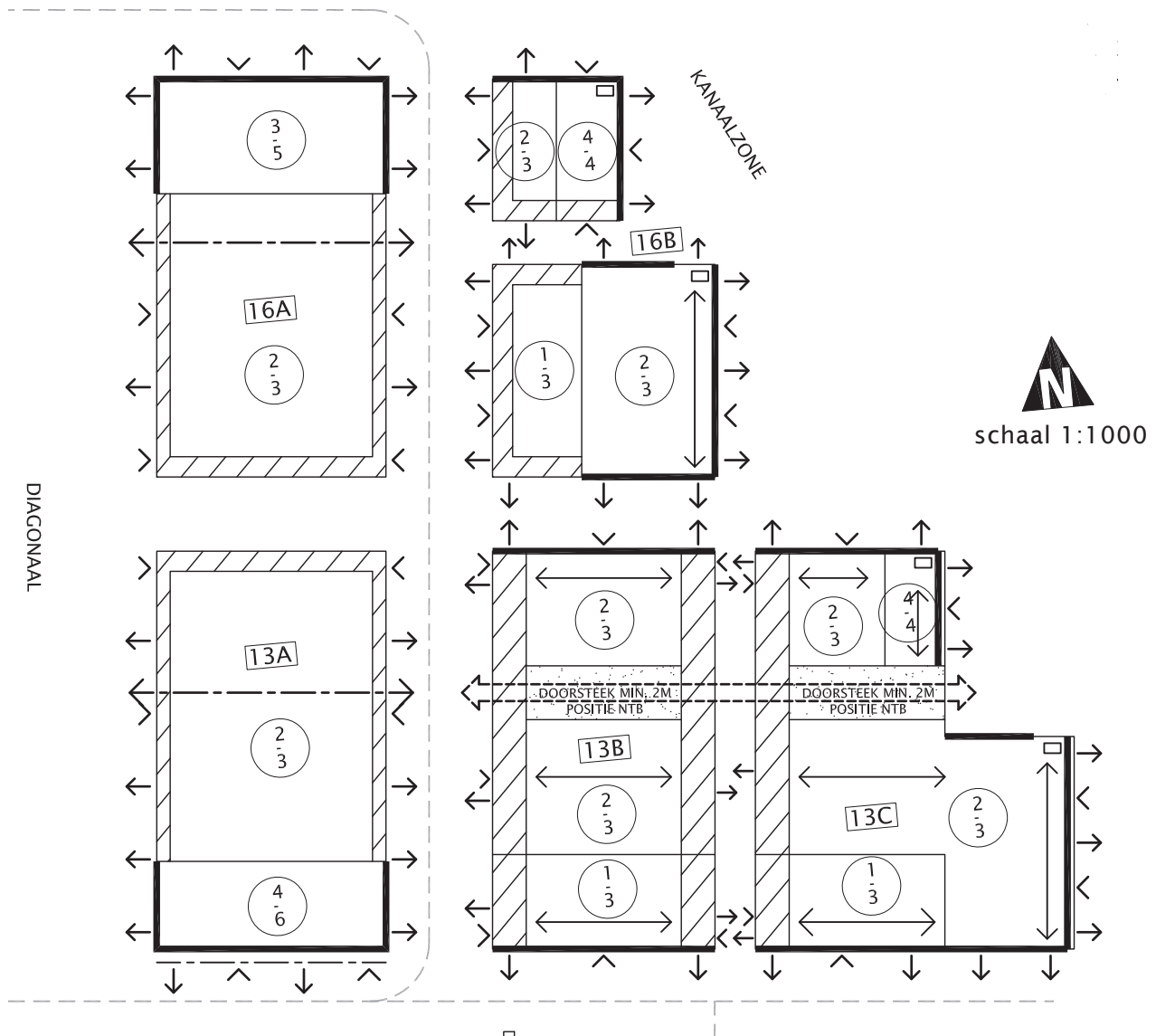
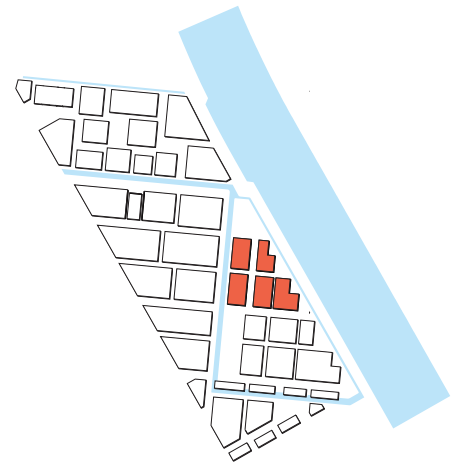
LV-VERBINDING
 RICHTING KWS-BUURT

RETENTIEZONE

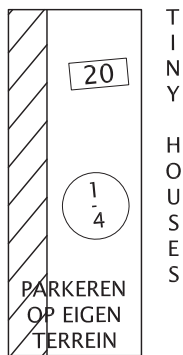


DIAGONAAL



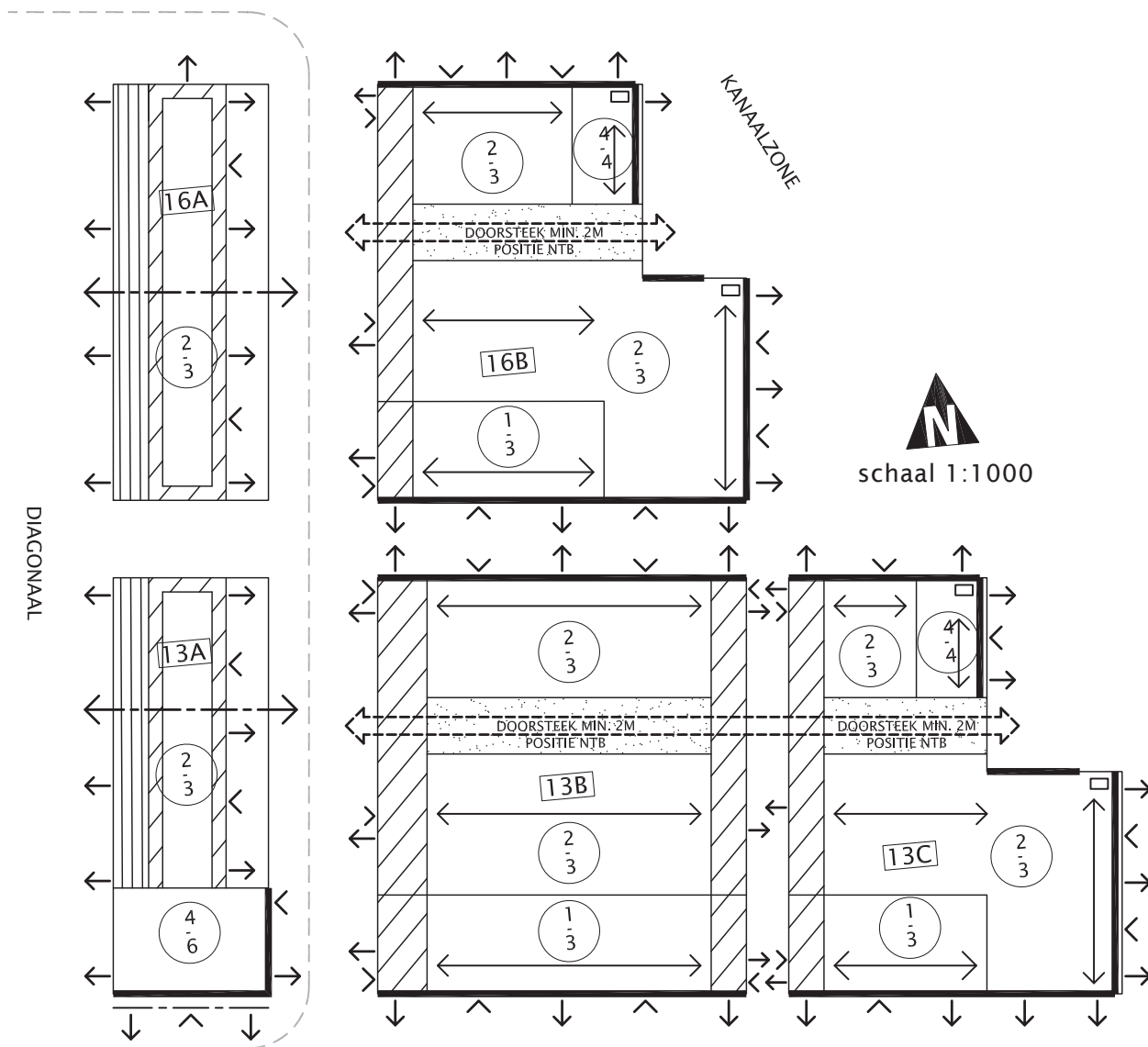
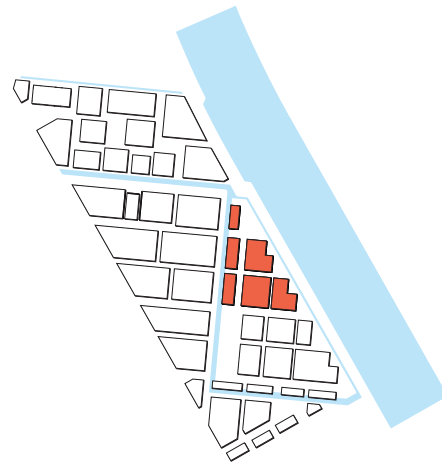


Dijkbuurt noord alternatief met verschoven weg

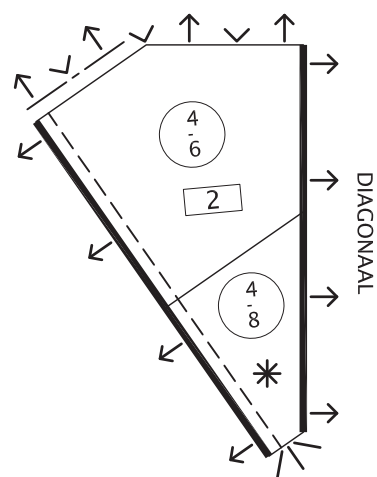
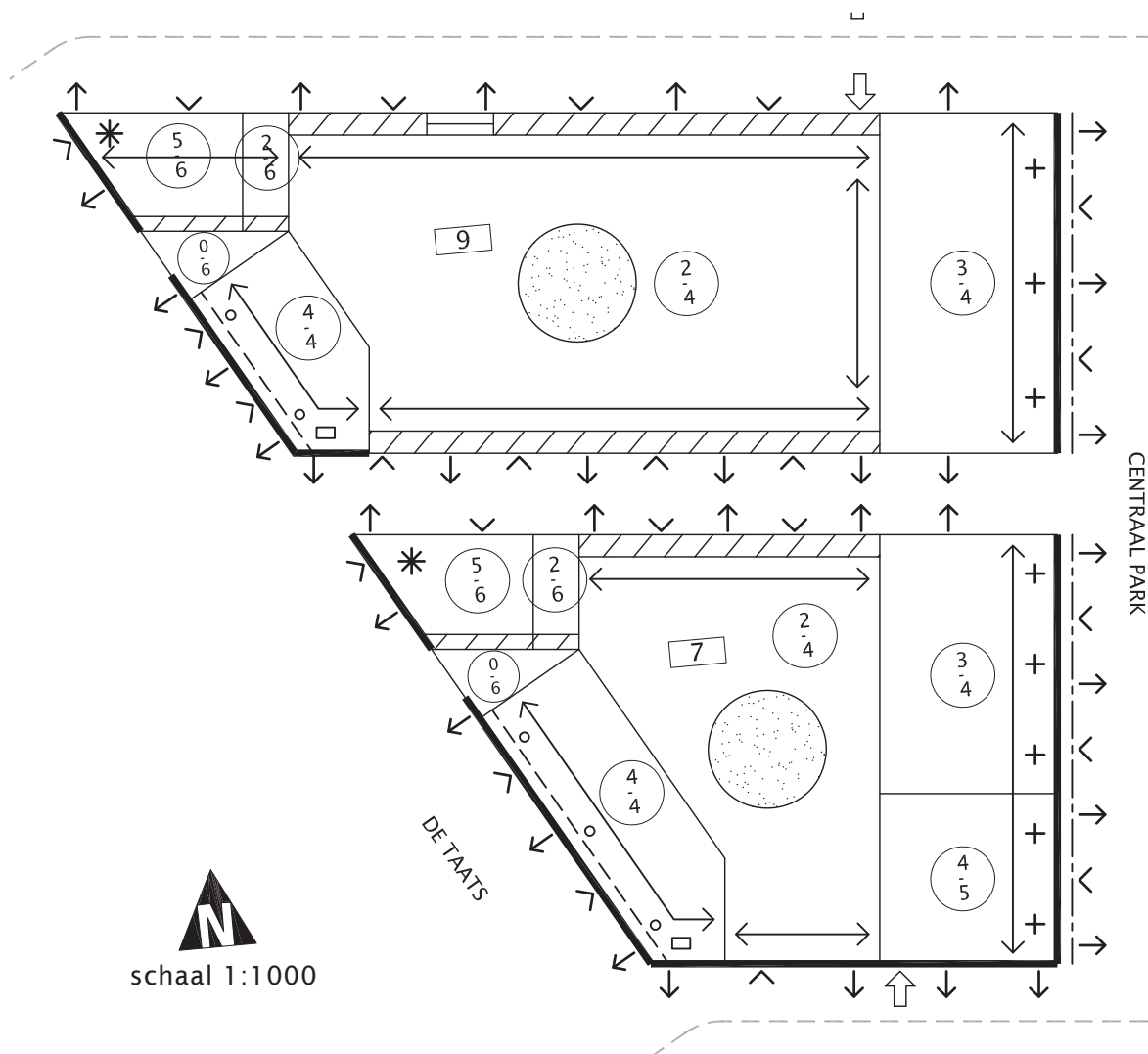


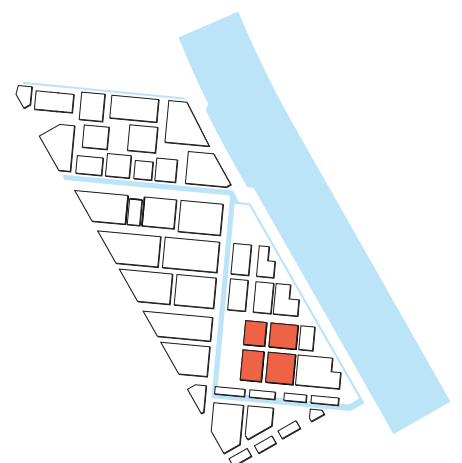
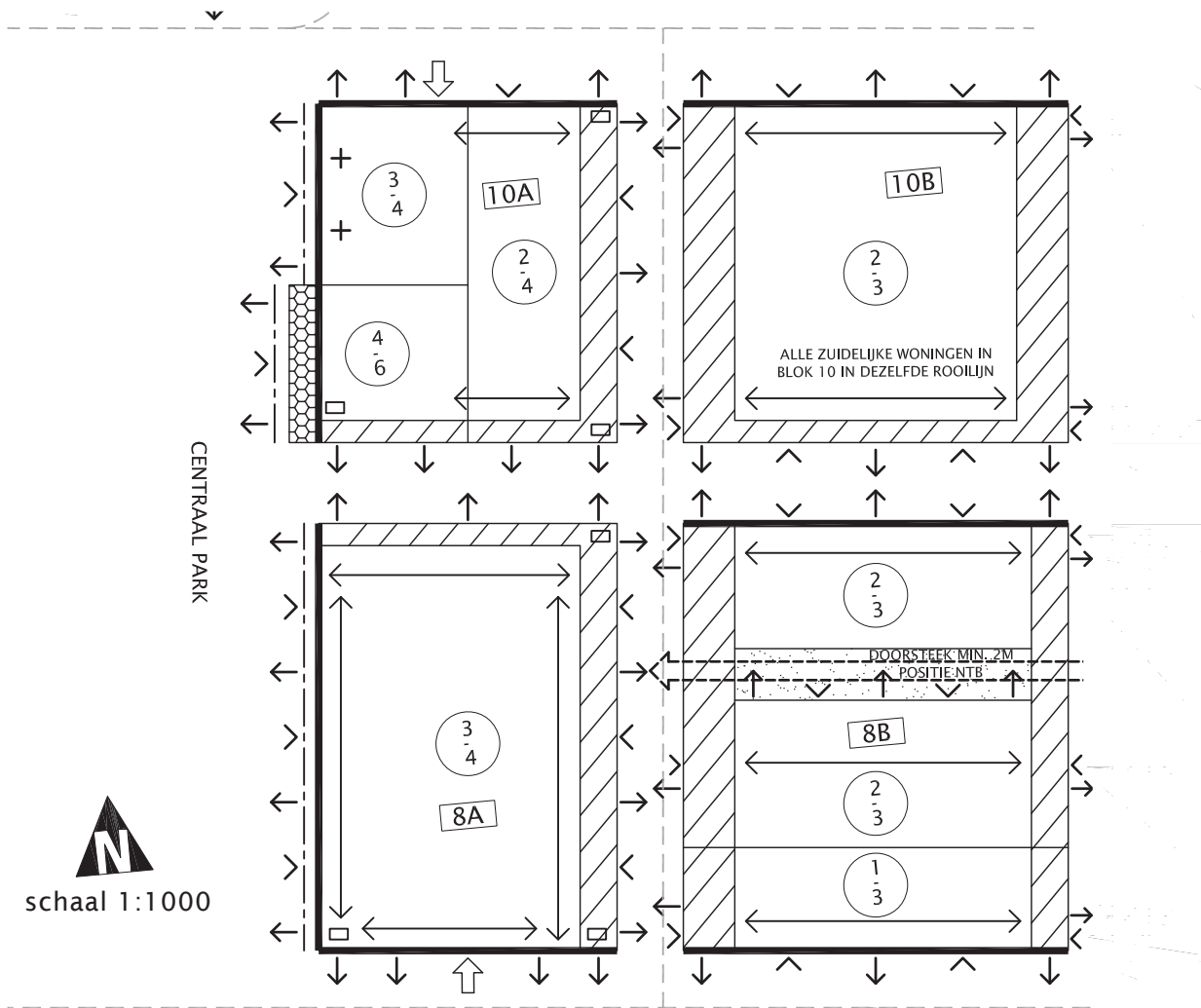
Woningaantallen

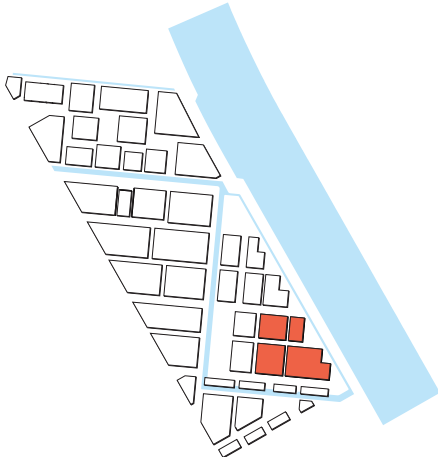
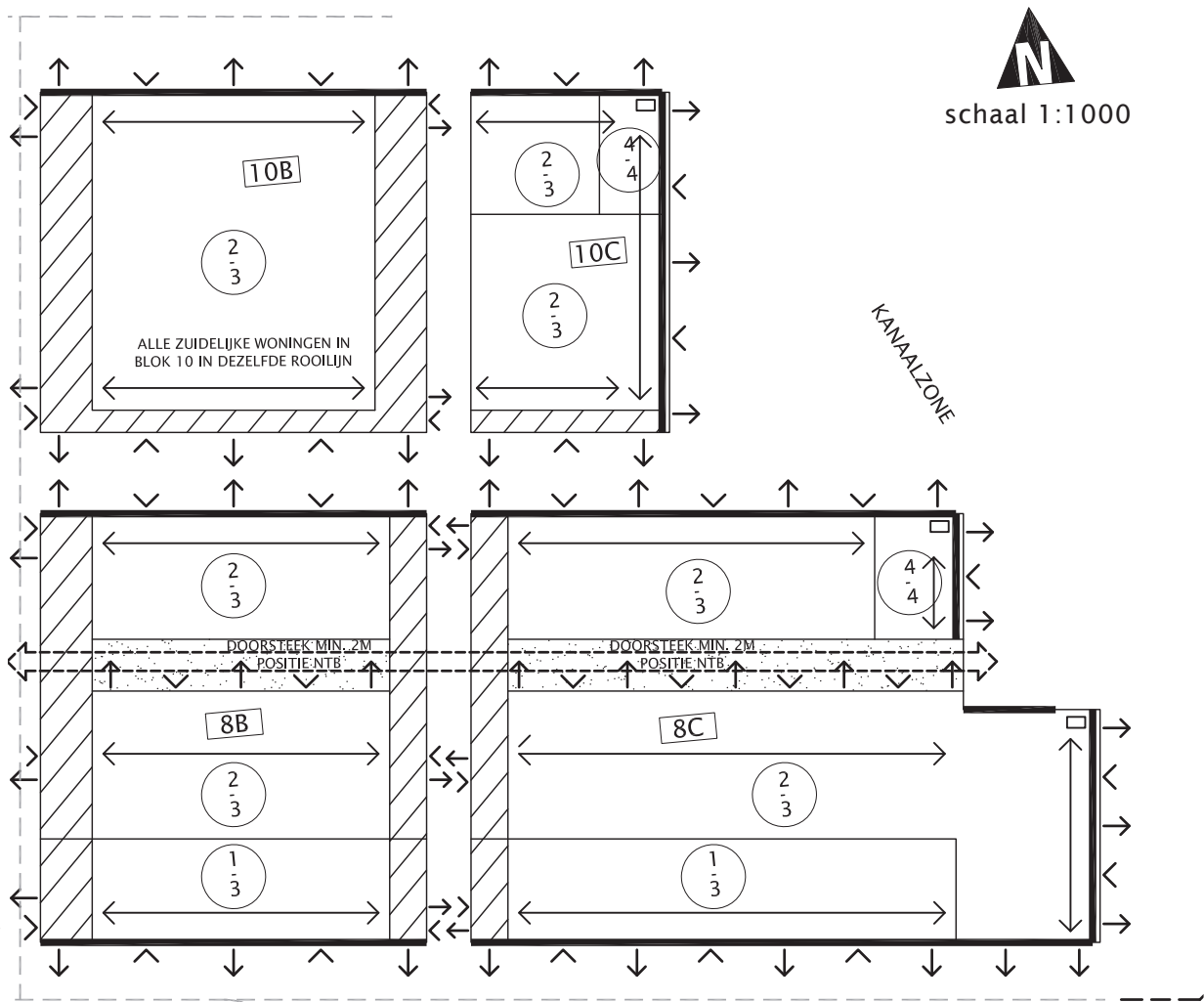
blok	min.	max.
13A	13	19
13B	16	21
13C	13	17
16A	6	10
16B	13	24
20	4	7

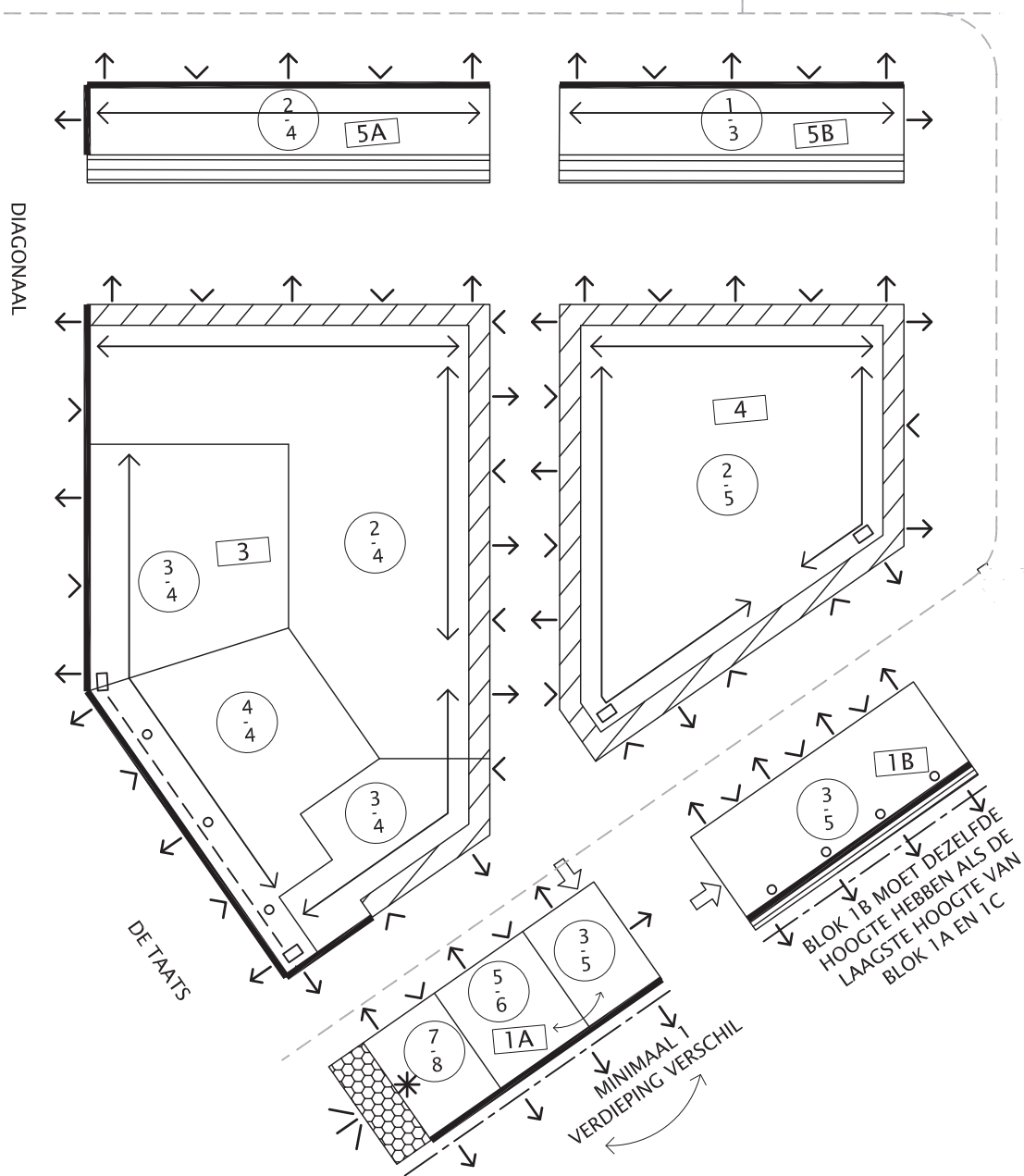


Mercatorbuurt zuid/west met Pyloonbuurt noord/west

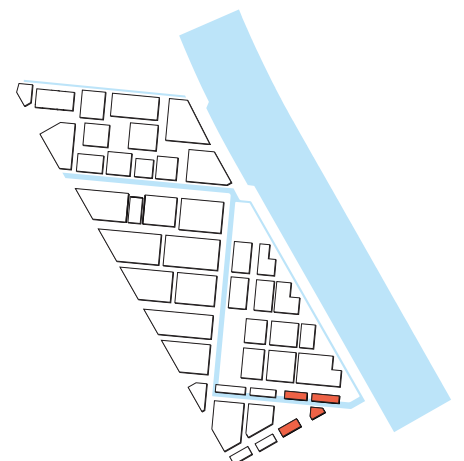
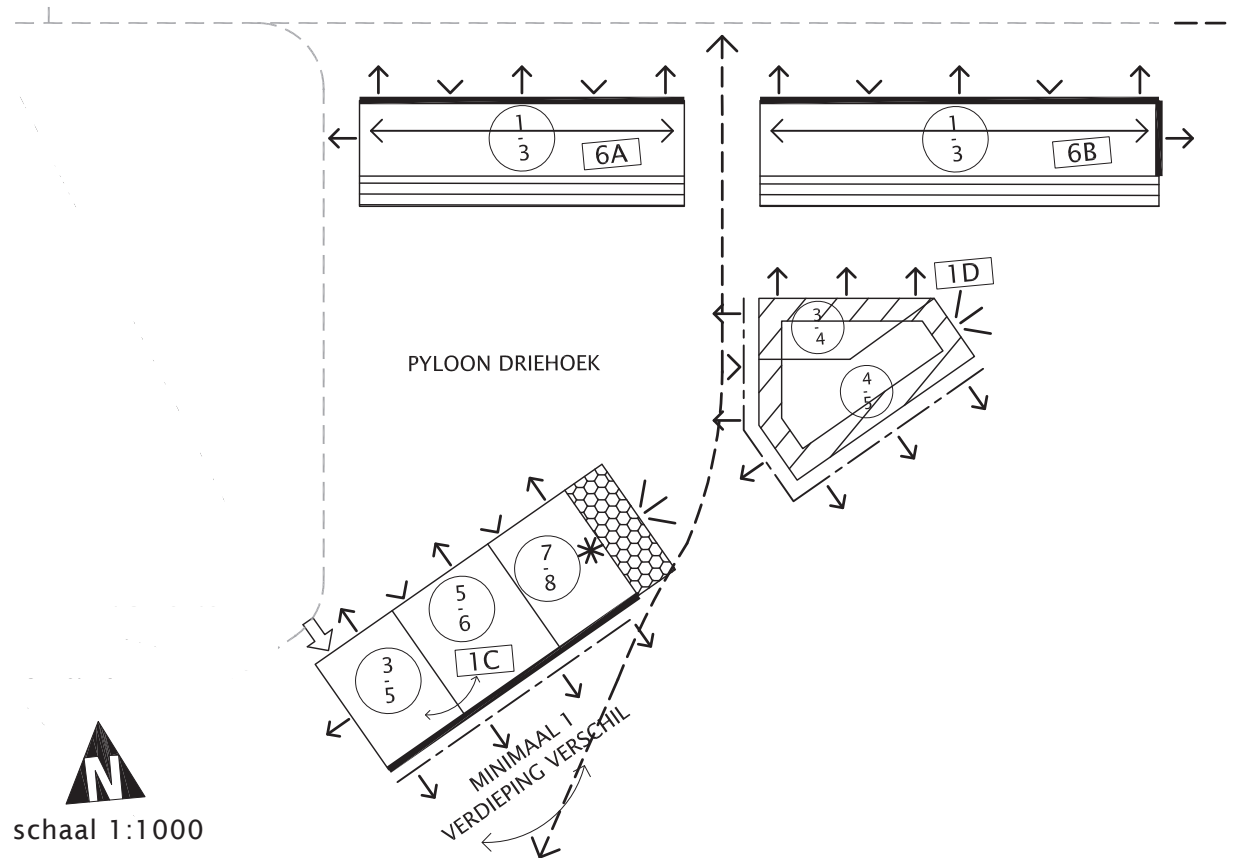








Pyloonbuurt zuid/oost



Variant Pyloonbuurt

Omdat er onzekerheid bestaat over het doorgaan van de studentenwoningen in de Pyloonbuurt is er voor deze buurt een variant geschetst. Gezien de omvang van het studentenblok en de ligging naast de brug is het een gebouw dat lastig te gebruiken is voor andere doelgroepen. De studentenwoningen zijn relatief kleine units in de sociale sector met een lage parkeernorm.

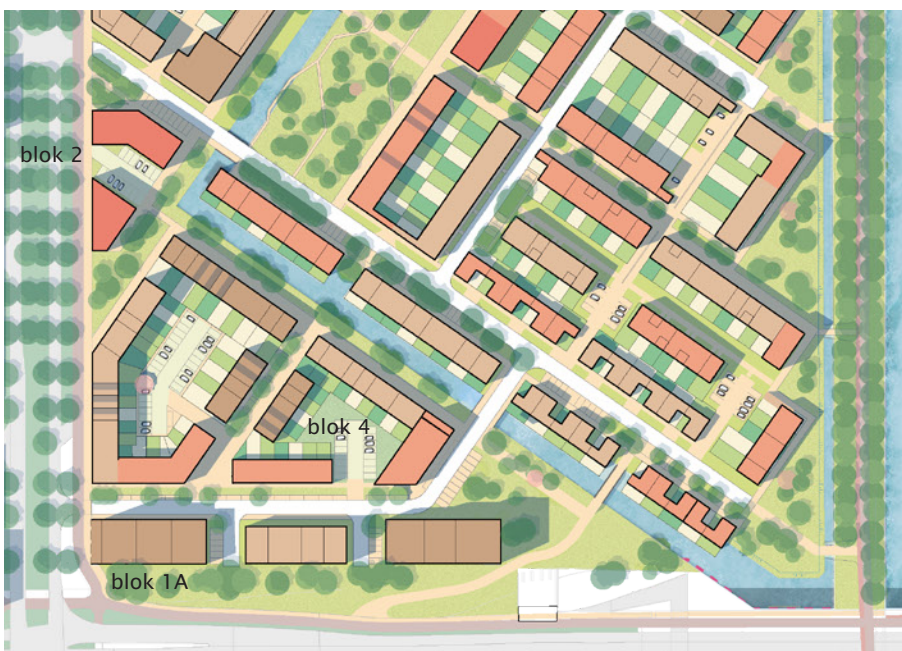
In de variant is er voor gekozen om het studentenblok in zijn geheel te laten vervallen. De woningen die hierdoor minder worden gemaakt worden binnen de Pyloonbuurt gecompenseerd. Uitgangspunt hierbij is realisatie van normale sociale huurwoningen, van een gemiddelde grootte. Dit betekent dat het bouwvolume en het aantal parkeerplaatsen omhoog zullen gaan. De verhoudingen tussen de verschillende financieringscategorieën in de wijk blijft gelijk.

Door het vervallen van het studentenblok ontstaat een grotere groene driehoekige ruimte in de oksel van de Prins Clausburg. Deze ruimte biedt kansen om een goede voetgangersverbinding te maken tussen Groenewoud en de dijk. Deze groene ruimte wordt begeleid door een nieuw appartementengebouw dat de westelijke begrenzing hiervan vormt. Het vervallen uitgeefbare gebied van de studentenplot is hiervoor toegevoegd aan het blok 4.

In de variant benutten we ook de al beschikbare ruimte uit de randvoorwaardenkaart van blok 2. In de oorspronkelijke verkaveling kwamen hier alleen zorgwoningen. In de variant komt hier een combinatie van sociale zorgwoningen en middeldure appartementen.



basisverkaveling met studentenwoningen



variant basisverkaveling zonder studentenwoningen

In overleg met de supervisor is gesproken over aanpassingen in de rand langs de Bevrijdingslaan en de verschuiving binnen blok 4. De bebouwing aan de Bevrijdingslaan heeft een bijzondere rol in het plan, de twee kopgebouwen krijgen architectonische accenten. Het is daarom niet wenselijk om deze geheel in de sociale sector uit te voeren omdat de te verwachten bouwkosten hoger zullen zijn. De overstekende kop van het blok is belangrijk gezien de ruimtelijke impact. In de variant is daarom gekozen voor een gecombineerd blok 1A, van middelduur en sociaal, met een verhoging van 1 bouwlaag over de gehele rand langs de Bevrijdingslaan.

In de alternatieve verkaveling is blok 4 verbreed om een goede kop op de driehoekige groenruimte te kunnen maken. Waar in de oorspronkelijke verkaveling hier 100% grondgebonden woningen zijn is in het alternatief gekozen voor een combinatie van grondgebonden woningen en een appartementengebouw, geheel in de sociale sector.

De supervisor heeft mee gegeven dat door het vervallen van het studentenblok de begrenzing van de driehoekige buitenruimte een aandachtspunt is. Dit is in de oorspronkelijke verkaveling een ruimte omsloten door gebouwen en door het vervallen van het studentenblok is de ruimte minder omsloten. De ruimte loopt weg in het talud van de brug. Dit in combinatie met de doorkruising van het fietspad kan een risico opleveren dat deze plek te ongedefinieerd wordt en teveel opgedeeld. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van de buitenruimte.

Naar aanleiding van het gesprek met de supervisor is verder ontworpen aan de buitenruimte van deze variant, er is een voorbeelduitwerking gemaakt. Dit om aan te tonen dat de bovengenoemde risico's oplosbaar zijn in een inrichtingsplan.



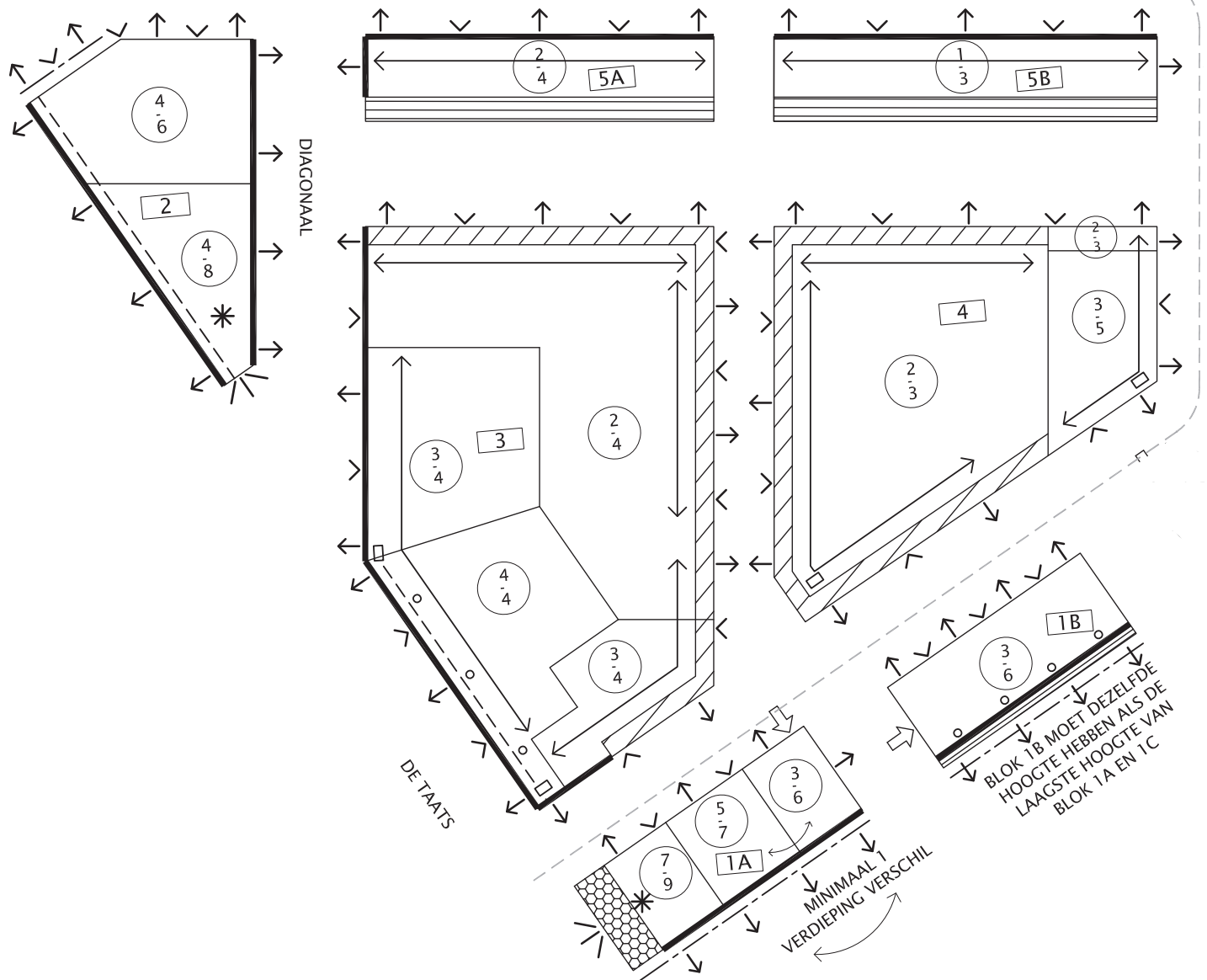
voorbeelduitwerking buitenruimte

Toelichting op de voorbeelduitwerking:

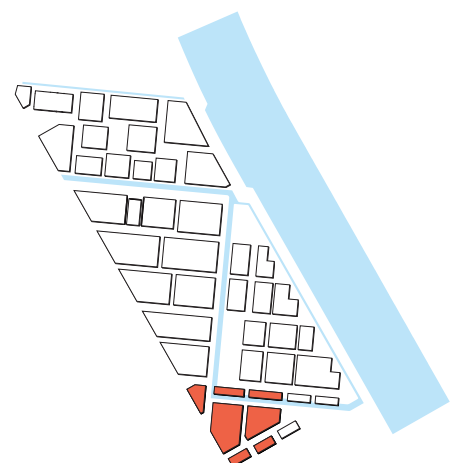
Een informele route loopt door de groen-blauwe hoofdstructuren van de wijk: de diagonaal en de kanaaldijk. De route leidt voetgangers rondom de wijk, waar een aantal verblijfsplekken aan gekoppeld zijn als 'parels aan een ketting'. Eén van deze parels is de groene plek in de Pyloonbuurt. Het wandelpad wordt verbonden met de nieuwe ruimte onder de Prins Clausbrug. Ter plaatse kan een vlondertrap aan het water worden gemaakt, met een trekpontje naar de overkant. Hier is mooi uitzicht op de dijk en de groenzone hiernaast.

Het fietspad vanaf de Bevrijdingslaan loopt met een flauw talud de wijk in. De helling wordt landschappelijk ingepast en loopt flauw af. Het fietspad is tijdig op maaiveld-niveau zodat er geen knip ontstaat. Op de open plekken tussen de slingerpaden kunnen diverse sport- en speelfuncties worden ingepast (in afstemming met het spelen in de rest van de wijk). De open plekken kunnen ook worden ingevuld als een collectieve tuin of een leuke ontmoetingsplek. De plek wordt omsloten met mooie diverse parkbomen waardoor er een beschut gevoel ontstaat.

Pyloonbuurt zuid/west variant



schaal 1:1000



Pyloonbuurt zuid/oost variant

